

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9892-2356/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem soudního řízení (124 EX 249/06).

Adresa předmětu ocenění: Mírová č.p. 53/29, Povrly, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 12.11.2019

Zpracováno ke dni: 12.11.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu 2/12 rodinného domu č.p. 53/29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 74/1 a 74/2 v obci Povrly, okres Ústí nad Labem, katastrální území Povrly za účelem soudního řízení (124 EX 249/06).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 53/29, obec Povrly
Adresa předmětu ocenění:	Mírová č.p. 53/29, Povrly, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Povrly
Ulice:	Mírová
Katastrální území:	Povrly

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla nařízena dne 12.11.2019 od 15:30. Ve stanovený čas se k prohlídce nikdo nedostavil.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kupcová Veronika, Kuttelwascherova 929/17, Černý Most, 19800 Praha 9 3/12;
SJM Ptáček Jan a Ptáčková Barbora, Klírova 1920/7, Chodov, 14800 Praha 4 3/12;
Trejbal Jan, Mírová 53/29, 40332 Povrly 2/12; Vodvářková Elena, Mírová 53/29,
40332 Povrly 4/12

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 53/29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 74/1 a 74/2 v obci Povrly, okres Ústí nad Labem, katastrální území Povrly.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka rodinného domu nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné. O přibližném uspořádání a stavu objektu informovala majitelka protější nemovitosti.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1930.

Základy má smíšené, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 30 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha rodinného domu je sedlová s rizalitem, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako rodinný dům se třemi samostatnými byty. Celková užitná plocha domu je cca 264 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou ve II. NP plastová s dvojsklem, v I. NP dřevěná zdvojená. Orientace obytných prostor je převážně na sever, západ. V koupelnách se pravděpodobně nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: nejspíše keramická dlažba, cementový potěr, lino, v kuchyni je pravděpodobně položena keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě jsou podlahy tvořeny cementovým potěrem.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny pravděpodobně do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, kamna a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler, plynový kotel.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je poškozena (chybějící šablony plechu), okna v objektu mají v I. NP podstandardní provedení, podlahy jsou podstandardní, vybavení je podstandardního provedení a rozvody v objektu jsou podstandardní. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde vyhrocené vztahy se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	sedlová s rizalitem
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	sever, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
	Osvětlovací technika	lustry

	Kuchyně	
	Dispozice RD	rD se třemi samostatnými byty
	Popis místností a rozměry v m2	Celková užitná plocha domu je cca 264 m2
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kamna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler, plynový kotel
	Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba, cementový potěr, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vyhrocené vztahy se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.11.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 53/29, obec Povrly

Rodinný dům č.p. 53/29 v ulici Mírová, obec Povrly					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mírová, Povrly, okres Ústí nad Labem	264 m ² , RD se třemi samostatnými byty, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	382 m ²	Viz popis
1	Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Dobrý	817 m ²	Dům je podsklepený. Voda je z dálkového vodovodu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V každé místnosti jsou radiátory topení. V části domu jsou dvojité vakuové dřevěné eurookna. Jako střešní krytina jsou použity pálené tašky
2	Malšovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Dům má zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 158m ² a je situován na slunném místě v zástavbě rodinných domů spadajících pod obec Malšovice, katastrální území Borek u Děčína. Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.
3	Sibiřská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	188 m ² , Patrový	Dobrý	576 m ²	Dům je po částečné rekonstrukci. V celém domě jsou plastová okna kromě ložnice. Dům má prostornou půdu s možností vybudovat podkrovní byt. Dům je podsklepený. Vytápění domu zajišťují el. přímotopy a odpad je sveden do kanalizace. Možnost napojení na plyn.
4	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	217 m ² , Patrový	Dobrý	204 m ²	Konstrukce domu je v přízemí ze smíšeného zdiva, patro je stavěné z cihel. Střecha je pokryta krytinou z plechových šablon. Některé dřevěné prvky konstrukce střechy jsou nutné k výměně. Dům je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci a na elektrickou síť. PŘÍPOJKA PLYNU je vyvedena na patě domu s možností připojení k odběru. Dům je připraven k rekonstrukci
5	Arnultovice, Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1193 m ²	Rodinný dům je určen k rekonstrukci. Z části je podsklepený, je zde půda a v patře započata rekonstrukce bytových jednotek 2x 3+1.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.757,99 Kč	Nepoužit	6.757,99 Kč	1.00	1.02	1.10	1.24	1.00	1.00	1.3913	4.857,32 Kč
2	8.414,29 Kč	Nepoužit	8.414,29 Kč	1.00	1.06	1.10	1.04	1.10	1.00	1.3339	6.308,03 Kč
3	7.978,72 Kč	Nepoužit	7.978,72 Kč	1.00	1.04	1.10	1.15	1.00	1.00	1.3156	6.064,70 Kč
4	5.497,70 Kč	0.9	4.947,93 Kč	1.00	1.02	1.05	0.79	1.00	1.00	0.8461	5.847,92 Kč
5	5.844,75 Kč	0.9	5.260,27 Kč	1.00	1.02	1.00	1.30	1.00	1.00	1.3260	3.967,02 Kč
Celkem průměr											5.409,00 Kč
Minimum											3.967,02 Kč
Maximum											6.308,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											976,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.432,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.385,54 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

5.409,00 Kč/m²

*

264,00 m²

= 1.427.976 Kč

*2/12

=237.996

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 25%.

Celková cena podílu 2/12 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

178.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 53/29 v ulici Mírová, obec Povrly					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mírová, Povrly, okres Ústí nad Labem	264 m ² , RD se třemi samostatnými byty, podsklepený; celkové	Před rekonstrukcí	382 m ²	Viz popis
1	Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Dobrý	817 m ²	Dům je podsklepený. Voda je z dálkového vodovodu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V každé místnosti jsou radiátory topení. V části domu jsou dvojité vakuové dřevěná eurookna. Jako střešní krytina jsou použity pálené tašky
2	Malšovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Dům má zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 158m ² a je situován na slunném místě v zástavbě rodinných domů spadajících pod obec Malšovice, katastrální území Borek u Děčína. Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.
3	Sibiřská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	188 m ² , Patrový	Dobrý	576 m ²	Dům je po částečné rekonstrukci. V celém domě jsou plastová okna kromě ložnice. Dům má prostornou půdu s možností vybudovat podkrovní byt. Dům je podsklepený. Vytápění domu zajišťují el. přímotopy a odpad je sveden do kanalizace. Možnost napojení na plyn.
4	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	217 m ² , Patrový	Dobrý	204 m ²	Konstrukce domu je v přízemí ze smíšeného zdiva, patro je stavěné z cihel. Střecha je pokryta krytinou z plechových šablon. Některé dřevěné prvky konstrukce střechy jsou nutné k výměně. Dům je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci a na elektrickou síť. PŘÍPOJKA PLYNU je vyvedena na patě domu s možností připojení k odběru. Dům je připraven k rekonstrukci
5	Arnultovice, Velké Chvojnno, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1193 m ²	Rodinný dům je určen k rekonstrukci. Z části je podsklepený, je zde půda a v patě započata rekonstrukce bytových jednotek 2x 3+1.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.757,99	-	6.757,99
2	8.414,29	-	8.414,29
3	7.978,72	-	7.978,72
4	5.497,70	0,90	4.947,93
5	5.844,75	0,90	5.260,27
Maximální hodnota		8.414,29	(případ č.2)
Minimální hodnota		4.947,93	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,7006	OK
Aritmetický průměr		6.671,84	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 53/29 v ulici Mírová, obec Povrly						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mírová, Povrly, okres Ústí nad Labem	264 m ² , RD se třemi samostatnými byty, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	382 m ²	Viz popis	X
1	Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Dobrý	817 m ²	Dům je podsklepený. Voda je z dálkového vodovodu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V každé místnosti jsou radiátory topení. V části domu jsou dvojitá vakuová dřevěná eurookna. Jako střešní krytina jsou použity pálené tašky	1
2	Malšovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Dům má zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 158m ² a je situován na slunném místě v zástavbě rodinných domů spadajících pod obec Malšovice, katastrální území Borek u Děčína. Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.	1
3	Sibiřská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	188 m ² , Patrový	Dobrý	576 m ²	Dům je po částečné rekonstrukci. V celém domě jsou plastová okna kromě ložnice. Dům má prostornou půdu s možností vybudovat podkrovní byt. Dům je podsklepený. Vytápění domu zajišťují el. přímotopy a odpad je sveden do kanalizace. Možnost napojení na plyn.	1
4	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	217 m ² , Patrový	Dobrý	204 m ²	Konstrukce domu je v přízemí ze smíšeného zdiva, patro je stavěné z cihel. Střeška je pokryta krytinou z plechových šablon. Některé dřevěné prvky konstrukce střechy jsou nutné k výměně. Dům je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci a na elektrickou síť. PŘÍPOJKA PLYNU je vyvedena na patě domu s možností připojení k odběru. Dům je připraven k rekonstrukci	2
5	Arnultovice, Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem	219 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1193 m ²	Rodinný dům je určen k rekonstrukci. Z části je podsklepený, je zde půda a v patře započata rekonstrukce bytových jednotek 2x 3+1.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.757,99	-	6.757,99	1	6.757,99
2	8.414,29	-	8.414,29	1	8.414,29
3	7.978,72	-	7.978,72	1	7.978,72
4	5.497,70	0,90	4.947,93	2	9.895,86
5	5.844,75	0,90	5.260,27	1	5.260,27
Mezisoučet				6	38.307,13
Celkem					6.384,52

Základní cena: 6.384,52 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.384,52 * 1,0000 = \mathbf{6.384,52 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{array}{r} \mathbf{6.384,52 \text{ Kč/m}^2} \\ \underline{\quad * 264,00 \text{ m}^2} \\ = \mathbf{1.685.513,28 \text{ Kč}} \\ \quad * 2/12 \\ = \mathbf{280.919 \text{ Kč}} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{211.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

178.000,-- Kč

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

211.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 2/12 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

180.000 Kč

Slovy: Jednostoosmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9892-2356/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

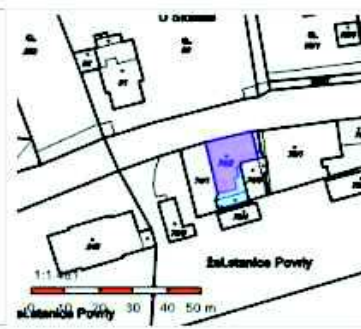


14. 11. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	74/2
Obec:	Povrly [568155]
Katastrální území:	Povrly [726818]
Číslo LV:	710
Vyměra [m ²]:	225
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Povrly [126811] č. p. 53; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 74/2
Stavební objekt:	č. p. 53
Ulice:	Mírová
Adresní místa:	Mírová 53/29

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kupcová Veronika, Kuttelwascherova 929/17, Černý Most, 19800 Praha 9	3/12
SJM Ptáček Jan a Ptáčková Barbora, Klírova 1920/7, Chodov, 14800 Praha 4	3/12
Trejbal Jan, Mírová 53/29, 40332 Povrly	2/12
Vodvářková Elena, Mírová 53/29, 40332 Povrly	4/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Trejbal Jan
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
Zahájení exekuce - Trejbal Jan

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=K-K4BARmKXD_pgCVQ_qu8YXCU8wZMP60PghojdESTqGt1Zv7p4-55tGtS3Mhvjv... 1/2



14. 11. 2019

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	74/12
Obec:	Povrly [568155]
Katastrální území:	Povrly [726818]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kupcová Veronika, Kuttelwascherova 929/17, Černý Most, 19800 Praha 9	3/12
SJM Ptaček Jan a Ptačková Barbora, Klírova 1920/7, Chodov, 14800 Praha 4	3/12
Trejbal Jan, Mirová 53/29, 40332 Povrly	2/12
Vodvářková Elena, Mirová 53/29, 40332 Povrly	4/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

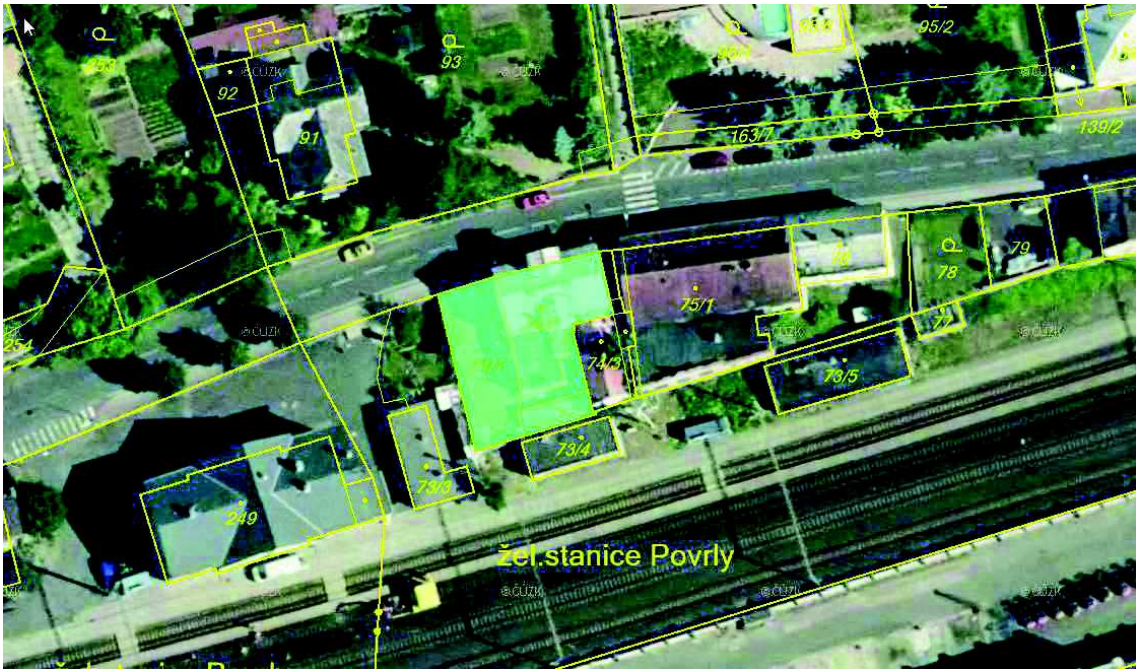
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Trejbal Jan
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
Zahájení exekuce - Trejbal Jan
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

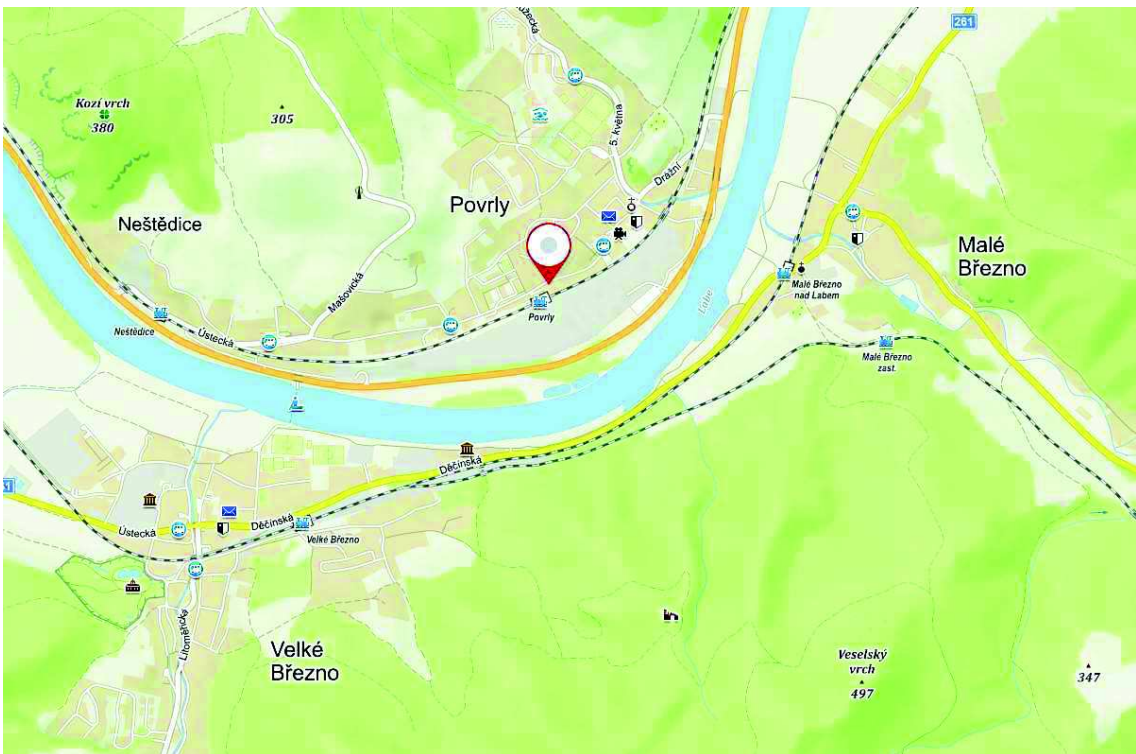
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2019 12:00:00.

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=tvWkrHsFvs9u752nHpMcWVBzL5e2Tf0qfPjhqyMmum3wPuMU9pC3xo5YLe-g1LG...> 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec – část obce: Povrly – Povrly

Ulice, č.p./č.o.: Mírová 53/29
PSČ: 40332

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-ITSK: X: -752427 Y: -976126

Souřadnice GPS: N: 50°40'16,01" E: 14°9'27,04"

Kód adresy: 9317660 (dle registru RUIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2010 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-ITSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RUIAN

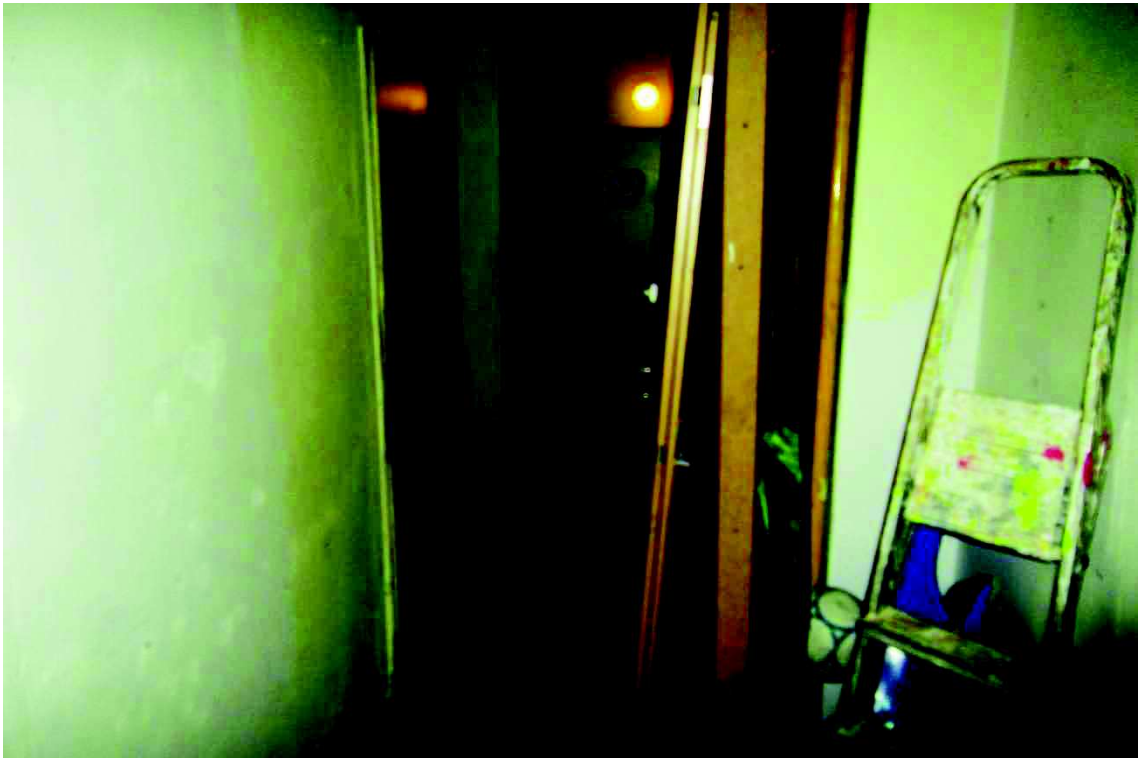
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v němto službu jsou jako referenční materiál. Informace jsou používány poskytovatelem a poskytují výsledky s použitím softwarových nástrojů a nejsou určeny k výskl pro jiné účely.
Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena 2010.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

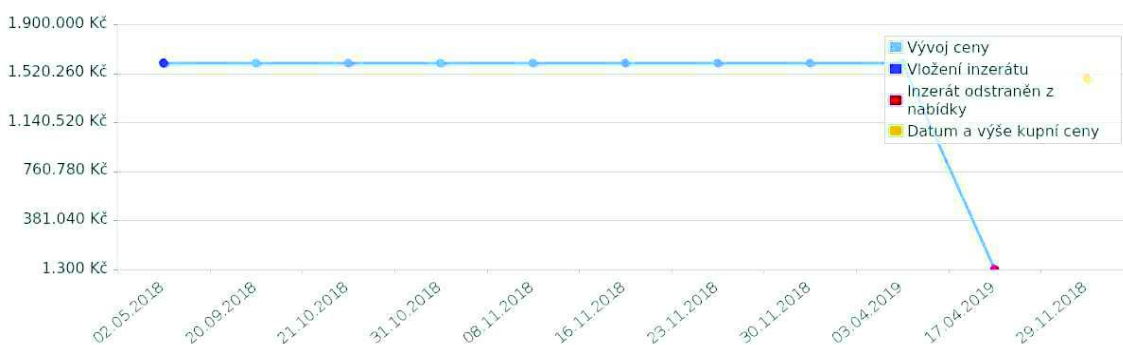


Prodej, Rodinný dům, 219 m², Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1.480.000 Kč

Adresa: Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ústecká, Povrly, okres Ústí nad Labem	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 480 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	96
Kupní smlouva podepsaná dne	29.11.2018	Plocha užitná	219
Číslo řízení	V-8274/2019	Podlahová plocha	219
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	817
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

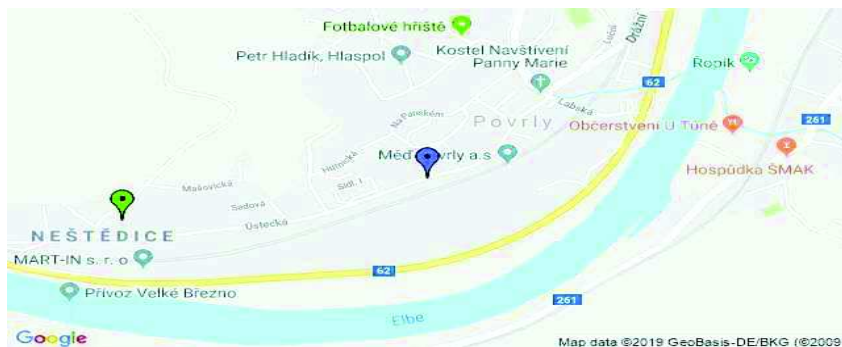
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 2 x 2+1 a užité ploše 219m² se zahradou o ploše 719m² v obci Neštědvice - Povrly, Ústí nad Labem. V 1.NP se nachází kuchyň, koupelna, wc a dva pokoje. V 2.NP se nachází kuchyň, wc, (koupelnu je možné vybudovat díky rozvodům vody a odpadu), dva pokoje a balkon. Podkroví je možné využívat jako úložné prostory. Dům je podsklepený. Voda je z dálkového vodovodu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V každé místnosti jsou radiátory topení. V části domu jsou dvojité vakuové dřevěné eurookna. Jako střešní krytina jsou použity pálené tašky. Cena včetně provize rk, která zahrnuje veškerý právní a finanční servis. Číslo zakázky je 999009.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

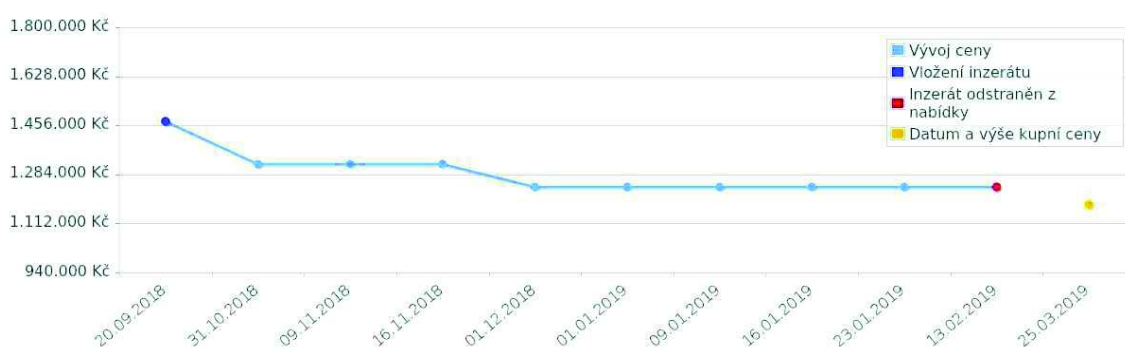


Prodej, Rodinný dům, 140 m², č.p. 12, Malšovice, okres Děčín

Celková cena: 1.178.000 Kč

Adresa: Malšovice, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Malšovice, okres Děčín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 178 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	158
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2019	Plocha užitná	140
Číslo řízení	V-1193/2019	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	1 240 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	424
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

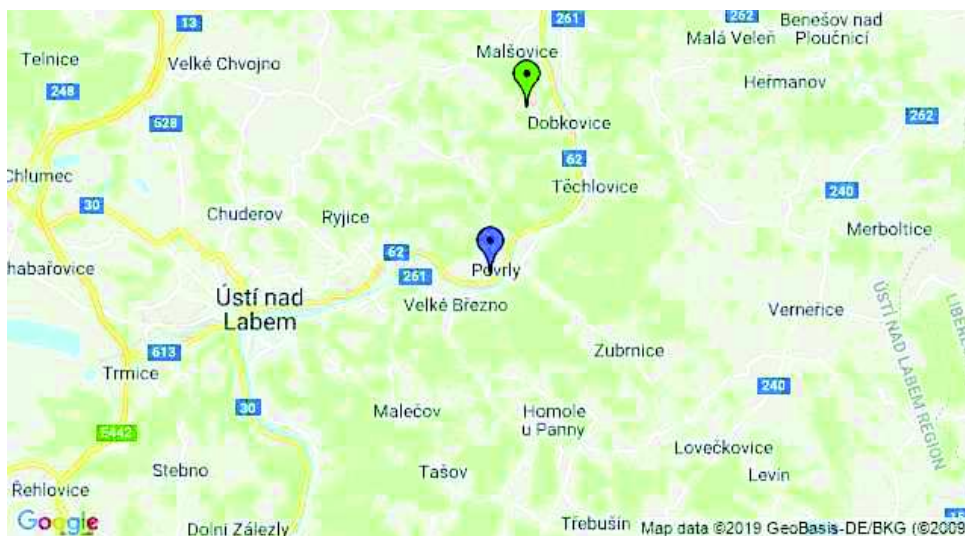
Nabízíme Vám ke koupi samostatně stojící rodinný dům o velikosti 5+1, postavený na pozemku o celkové výměře 424m². Dům má zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 158m² a je situován na slunném místě v zástavbě rodinných domů spadajících pod obec

Malšovice, katastrální území Borek u Děčína. Vzdálenost do centra města Děčína cca 8 km. Dopravní dostupnost při denním dojíždění do zaměstnání či školy je možný autem nebo autobusem z obce Malšovice. Základní občanskou vybavenost najdeme v obci Malšovice cca 2km od domu. Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Dispozice domu: V 1.NP je prostorné zádveří, předsíň, obývací pokoj, kuchyň a koupelna se sprchovým koutem a samostatnou toaletou. Po dřevěném schodišti se dostanete do 2.NP, kde jsou 4 obytné místnosti a vstup na půdu a terasu o velikosti cca 3x2m. Dům je vytápěn lokálně s kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na obecní studnu spolu s dalšími dvěma rodinnými domy. Odpad je sveden do jímky s napojením na kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná. Střešní krytina domu je eternit. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou. Financování nemovitosti Vám rádi zajistíme vlastním smluvním partnerem. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000, proto je nemovitost inzerována v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 188 m², Sibiřská č.p. 68, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Sibiřská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Stav objektu	Dobry
Kupní smlouva podepsaná dne	11.12.2017	Zastavěná plocha (m2)	188
Číslo řízení	V-8259/2017	Plocha užitná	188
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	376
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	576

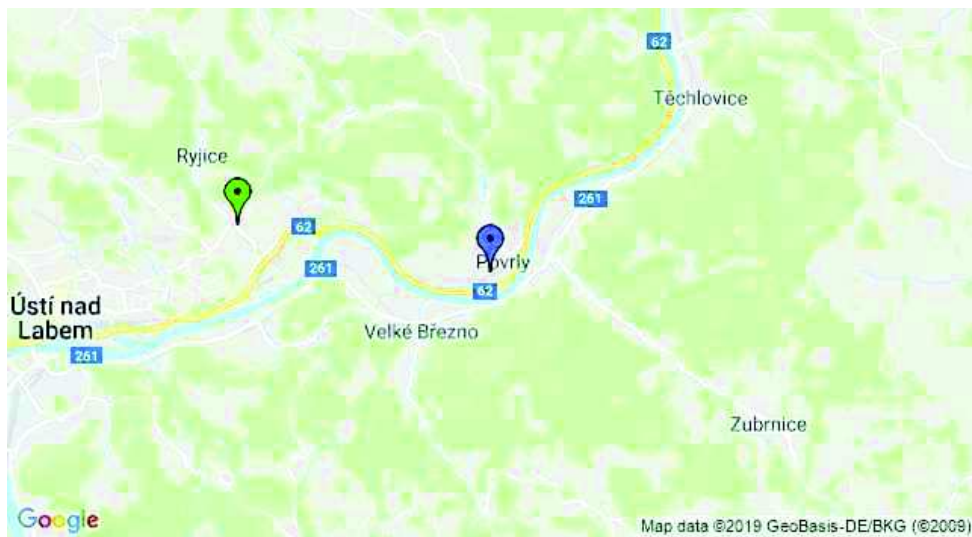
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme prodej RD v Ústí nad Labem - Neštémice, ul. Sibiřská. Dům o dispozici 4+1 se zastavěnou plochou 188 m² a výměrou oploceného pozemku 2171 m². Dům je po částečné rekonstrukci. V celém domě jsou plastová okna kromě ložnice. Dům má prostornou půdu s možností vybudovat podkrovní byt. Dům je podsklepený. Vytápění domu zajišťují el. přímotopy a odpad je sveden do kanalizace. Možnost napojení na plyn. Veškerá občanská vybavenost. Neváhejte s prohlídkou. S financováním Vám zdarma pomůže náš úvěrový specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

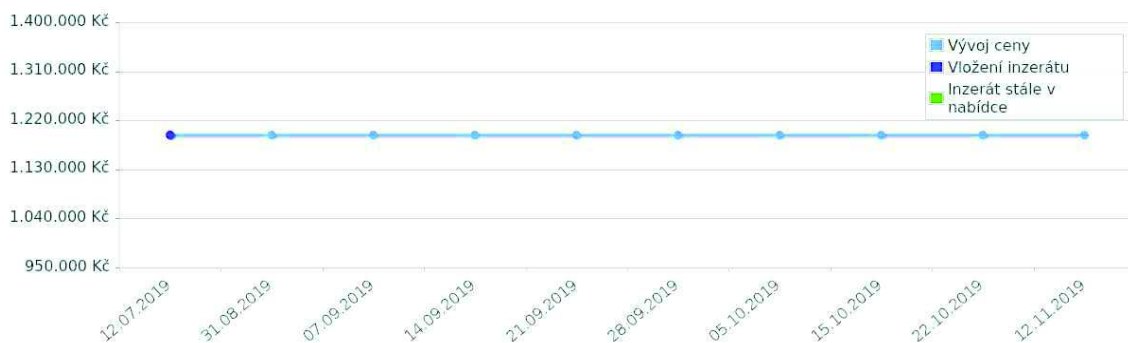


Prodej, Rodinný dům, 217 m², 5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1.193.000 Kč

Adresa: 5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



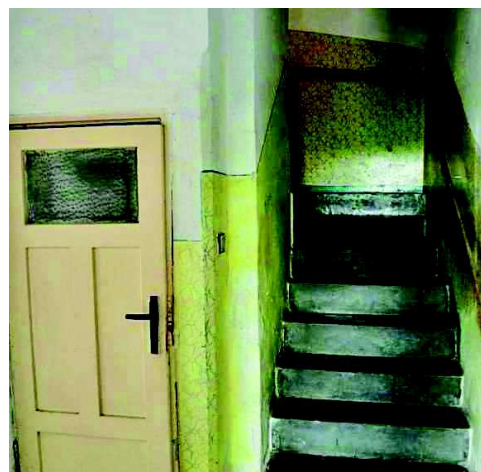
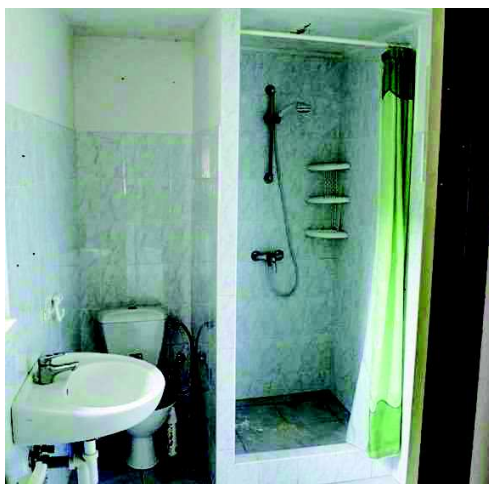
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	Zastavěná plocha (m2)	169
Cena	1 193 000 Kč	Plocha užitná	217
Poznámka k ceně	1 193 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	204
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektrina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v klidné obci Povrly, která se nachází na levém břehu Labe v údolí Královského potoka, asi 9 kilometrů od Ústí nad Labem. Rodinný dům není podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. 1. NP má užitnou plochu 110 m² a 2. NP 117 m². Pod střechou je vysoká půda také o ploše cca 120 m². Konstrukce domu je v přízemí ze smíšeného zdiva, patro je stavěné z cihel. Střecha je pokryta krytinou z plechových šablon. Některé dřevěné prvky konstrukce střechy jsou nutné k výměně. Dům je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci a na elektrickou síť. PŘÍPOJKA PLYNU je vyvedena na patě domu s možností připojení k odběru. Dům je připraven k rekonstrukci podle představ nového vlastníka. Vnitřní dispozice domu je tvořena v 1.NP (110 m²) dvěma sklepy (sklep 1 a 2), do kterých je přístup ze silnice (nabízí se rekonstrukce prostor na garáž nebo velkou dílnu). Dále je uvnitř v přízemí je byt 1+1, dva další sklepní prostory a prádelna. Ve 2. NP (117 m²) je 5 obytných místností a kuchyň, dále dvě koupelny s WC a vstup na půdu. V minulosti zde bývaly dvě bytové jednotky 2+1. Technický stav prostor ve 2. NP je výrazně lepší než v přízemí. Stav a vybavení nemovitosti jsou zřejmé z přiložených fotografií. V příloze jsou zároveň půdorysy obou podlaží. Dům je zajímavý především svou velikostí, kdy je zde možné vybudovat vícegenerční bydlení, nebo v přízemí provozovnu (dílnu) a v patře bydlení pro rodinu. Navíc Povrly jsou hezká obec, s klasickými výhodami rodinného bydlení na menším městě, s nádhernou přírodou, přírodním koupalištěm, zázemím pro rodiny s dětmi a dobrou dostupností do Ústí nad Labem. Veškeré informace o obci jsou dostupné na stránkách <http://www.povrly.cz> V rámci prodejního servisu nabízíme bezplatné zajištění financování koupě nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

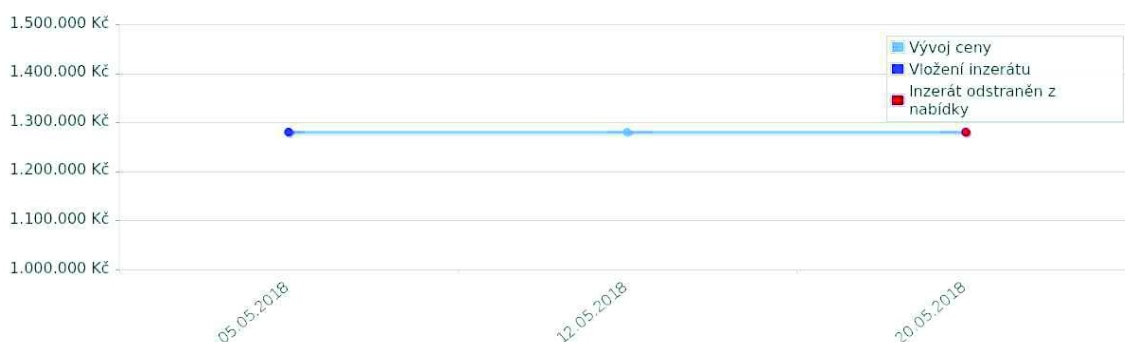


**Prodej, Rodinný dům, 219 m²,
Arnultovice, Velké Chvojno, okres Ústí
nad Labem**

Celková cena: 1.280.000 Kč

**Adresa: Arnultovice, Velké Chvojno,
okres Ústí nad Labem**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 280 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	219
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	438
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	219
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Plocha přidruženého pozemku	1193

Slovní popis

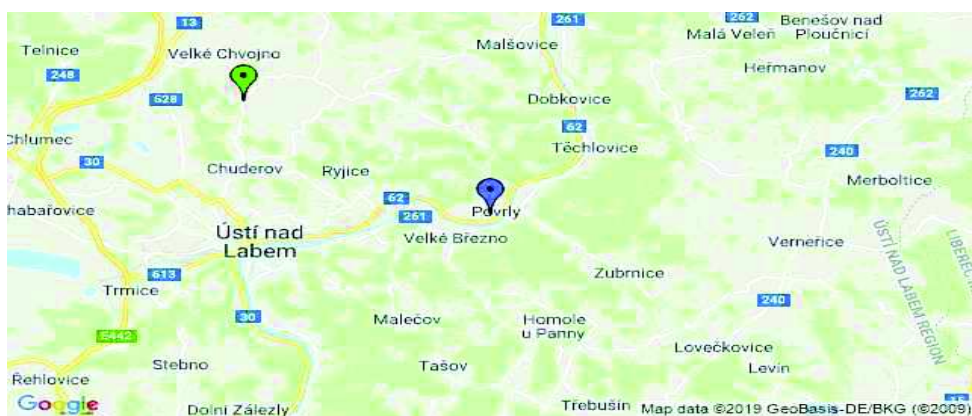
Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Velké Chvojno - Arnultovice. Nemovitost je v klidné části obce a má dva vjezdy z obecní komunikace. Rodinný dům je určen k rekonstrukci. Z části je podsklepený, je zde půda a v patře započata rekonstrukce bytových jednotek 2x 3+1. Možnost další půdní vestavby. V přízemí domu se nachází 2 obytné místnosti, dílna, přístavek a WC. Podlahová plocha činí 219 m². Střešní krytina hliníkový plech, okna původní dřevěná. V zadní části domu je samostatná skladová místnost. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizace do septiku. Nemovitost je vhodná jak k rodinnému bydlení, celoroční rekreaci či k podnikání. Celý pozemek je oplocen. Obec je velmi dobře dostupná nedaleko města Ústí nad Labem (5 km), dálnice D8 – 5 min. Dostupnost do Prahy je cca 1 hod. Arnultovice se nachází 10 min od

CHKO Labské pískovce, oblíbené místo turistických i cyklistických výletů. Doporučujeme prohlídku. Financování Vám zdarma zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **124498523-28769-191202142902**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **29** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 02.12.2019



124498523-28769-191202142902

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.