

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 2360-003-2021**

o ceně nemovitosti pozemku p.č. 1128/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Chabařovice čp. 497, bydlení, pozemku p.č. 1128/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp./č.ev., pozemku p.č. 1129 - zahrada s příslušenstvím v obci a k.ú. Chabařovice. GPS 50.6796658N, 13.9397608E

**Objednavatel posudku:**

Exekutorský úřad,  
Mgr. Zdeněk Pánek  
Prokopa Holého 130/15  
405 02 Děčín IV - Podmokly

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti, čj. 112 EX 8135/13-83

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019 a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2020.

**Oceněno ke dni:**

3.února 2021

**Posudek vypracoval:**

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran.

V Děčíně, dne 3.února 2021

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Město Chabařovice se nachází v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji, u soutoku Ždírnického a Podhorského potoka pod východní částí Krušných hor. Žije zde přibližně 2 500 obyvatel. Pro existenci města byla pak rozhodující změna společenských poměrů, kdy po roce 1989 byla vystavena stopka rozvojevému Lomu Chabařovice. Původně začmoudlé, stavební uzávěrou poznamenané město, se začalo výrazně měnit. Dobře vedenou komunální politikou, včetně výhodně stanovených stavebních podmínek se zastavil úbytek obyvatel města, které se začalo rozrůstat. Vznikly nové obytné čtvrti, dětská hřiště. Velmi citlivě byl zrekonstruován historický kulturní dům Zátíší. Velkou tradici zde má sport, provozovaný na kvalitních sportovištích. Město má i dobrou nabídku k oddechu. Nové či obnovené parky, lesoparky, kulturní vyžití, koupaliště, a dokonce i nové Jezero Milada, jehož potencionál teprve čeká na široké využití. Výhodná je i poloha města na rozhraní okresů mezi městy Ústí nad Labem a Teplicemi. Chabařovice se staly městem rozvojovým, perspektivním, kde se dá určitě plnohodnotně žít. K 1. lednu 1986 byly Chabařovice spolu s obcí Chlumeck a městem Neštěmice připojeny k městu Ústí nad Labem. Důvodem bylo, že Ústí nad Labem se snažilo dosáhnout limitu 100 000 obyvatel. Chabařovice a Chlumeck se od Ústí opět odtrhly v roce 1990. Chabařovice mají dnes s místní částí Roudníky celkem 2500 obyvatel. Rozprostírají se na rovině, pod Krušnými horami. Mají přebytek vodních ploch, které ovlivňují místní mikroklima. Kromě rybochovného zařízení s koupalištěm a "chaťákem", mají všechny ostatní původ v důlní činnosti. Posledním případem je nedávno zatopená zbytková jáma Lomu Chabařovice s názvem Jezero Milada, rozlohou srovnatelná s Máchovým. Samotný rodinný dům se nachází v okrajové části obce při výjezdu na obec Chlumeck po levé straně jako předposlední dům naproti řadovým garážím přes silnici. Dům je domem rodinným o dvou bytových jednotkách a garáží ve dvorním traktu. Pozemek je oplocen v zadní části protéká místní vodoteč.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Chabařovice, list vlastnictví č. 1281, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 7.1.2021

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Chabařovice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 7.1.2021.

Výkresová dokumentace nebyla k dispozici. Informace z internetového nahlížení, SReality, EReality, České reality, Severočeské reality, vlastní databáze prodaných nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 2.2. a 3.2. za přítomnosti spoluvlastníka vlastníka nemovitostí pana Daniela Masnici.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1281 pro k.ú. a obec Chabařovice zapsáni:

Podíl 1/4  
Alena Blaňková  
Smetanova 497  
403 17 Chabařovice

Podíl 1/4  
Jana Kalivodová  
Dolní 177, Vrchoslav  
417 41 Krupka

Podíl 1/4  
Daniel Masnica  
Smetanova 497  
403 17 Chabařovice

Podíl 1/4  
Realitní smlouvy s.r.o.  
Kovářská 586  
403 17 Chabařovice

#### **1.4 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 4) Rodinný dům se šikmou střechou
- 5) Garáž s plochou střechou

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek p.č. 1228/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bydlení čp. 497 v Chabařovicích.

#### 2.1.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 2001 - 5000	2	0.80
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.4751

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4751$$

#### 2.1.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b> Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.02
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	2	0.80
<b>7. Význam obce</b> Ostatní obce	4	0.90
<b>8. Poloha obce</b> Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	3	1.03
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.04) \times 0.7787 = 0.810$$

#### 2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.02
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	4	0.08

<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* 0.17

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.17) \times 1 = 1.170$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>402,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 846 Kč x 0.4751 = 402 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9480
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.810 x 1.170		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>381,10</b>
Cena za celou výměru 289.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>110.136,74</b>
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	<b>27.534,19</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>27.534,-</b>

## 2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemek p.č. 1228/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp./č.ev. v Chabařovicích.

### 2.2.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 2001 - 5000	2	0.80
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98

Součin hodnot

0.4751

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4751$$

### 2.2.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 2.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku	= Kč	<b>402,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 846 \text{ Kč} \times 0.4751 = 402 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9480
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.810 \times 1.170$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>381,10</b>
Cena za celou výměru $34.00 \text{ m}^2$	= Kč	<b>12.957,26</b>
Započtení spoluvl.podílu 1/4	= Kč	<b>3.239,32</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč</b>		<b>3.239,-</b>

## 2.3 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Pozemek p.č. 1129 - zahrada v Chabařovicích.

### 2.3.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 2001 - 5000	2	0.80
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60

<b>3. Poloha obce</b>	4	1.01
Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b>	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b>	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b>	2	0.98
Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)		
Součin hodnot		0.4751

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4751$$

### 2.3.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 2.3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>402,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 846 \text{ Kč} \times 0.4751 = 402 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9480
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.810 \times 1.170$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>381,10</b>
Cena za celou výměru 88.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>33.536,45</b>
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	<b>8.384,11</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>8.384,-</b>

## 2.4 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.



## 2.4.1 Popis

### Dům čp. 497 v Chabařovicích

Jedná se o řadový krajní rodinný dům zděné konstrukce, postavený na základových pasech se sedlovou střechou obdélníkového půdorysu. Dům je postavený jako dvoupodlažní, kdy v každém podlaží je byt o dispozici 2+1 s koupelnou a WC na chodbě. Byty jsou v dožitém vybydleném stavu s obrovským nepořádkem. Dle sdělení pana Masnici, jsou byty užívány jednotlivými spoluvlastníky nemovitosti. V půdním prostoru je velice amatérsky vybudován byt o dispozici 1+1 bez příslušenství. Jedná se o nezateplený prostor s KL, pokojem vytápěným et. topením, které zjevně nefunguje. Tento "byt" užívá pan Masnica s rodinou, i když je na pokraji obyvatelnosti.

Obvodové zdivo je zděné, zákl. pasy betonové bez vodorovné izolace, stropy dřevěné, střecha sedlová, krytina standardní, oplechování pozink. plech, okna plastová, omítka původní břizolit, schodiště do II.NP venkovní ocelové na do zděné podesty, vnitřní schodiště betonové na podestách dlažba, vytápění plynovým kotlem, ohřev vody el. bojler, vybavení kuchyní standardní, koupelna vana, umyvadlo, WC, podlahové krytiny PVC, koberce, vnitřní dveře náplňové původní, obklady původní, omítky vápenocementové, elektroinstalace původní, rozvody studené i teplé vody, původní. Veškeré konstrukce krátkodobé životnosti jsou dožité, prvky dlouhodobé životnosti jsou v mírně podprůměrném stavu. Stáří domu odhadují na 85let. Nutná kompletní rekonstrukce. Znalec neměl možnost prohlédnout a zaměřit spodní bytovou jednotku umístěnou v I.NP. Dle sdělení pana Masnici je dispozice a vybavení stejné jako v bytě ve II. NP. Dům je nepodsklepený.

## 2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažními
Druh konstrukce:	Zděná

## 2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(8.00*10.00*6.00)+(0.30*0.60*2.00)+(2.50*5.60*2.65)+(3.00*1.80*1.45)$	=	525.29 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$8.00*10.00*3.40/2$	=	136.00 m <sup>3</sup>
		celkem =	661.29 m <sup>3</sup>

## 2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$8.00*10.00+0.30*0.60+2.50*5.60+3.00*1.80$ 99.58 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.00 m
2.NP - patro	$8.00*10.00$ 80.00 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 89.79 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.00 m.

## 2.4.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	B
<b>1. Druh stavby</b> Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 179.58 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 99.58 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.80	2	0.01
<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	2	0.00
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	2	0.00
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.05 pro stáří 85 let)	3	0.5525
<b>Celkem *</b>		0.08

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.08) \times 0.5525 = 0.597$$

## 2.4.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.208,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.597
It: index trhu		x 0.810
Ip: index polohy		x 1.170
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>683,46</b>
Cena za celý obestavěný prostor 661.29 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>451.966,74</b>
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	<b>112.991,69</b>

Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	112.991,-
--------------------------------	----------------	-----------

## 2.5 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

### 2.5.1 Popis

Zděná garáž větších rozměrů postavená za domem ve dvorním traktu s plochou střechou, vrata dřevěná obvodové konstrukce zděné, střecha plochá krytá živičnou krytinou, vrata dřevěná křídloví, podlaha betonová, strop dřevěný. Znalec neměl možnost prohlédnout garáž ze vnitř. Klíče od garáže neměl pan Masnica k dispozici, údajně proto, že garáž užívá někdo jiný a neví kdo.

### 2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	6.00*5.45*2.66	=	86.98 m <sup>3</sup>
---------------	----------------	---	----------------------

### 2.5.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - garáž	6.00*5.45 32.70 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.66 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 32.70 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.66 m.

### 2.5.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby</b> Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
<b>1. Druh stavby</b> Samostatně stojící	2	0.00
<b>2. Konstrukce</b> Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
<b>3. Technické vybavení</b> Jen el. proud 230 V	2	-0.02
<b>4. Příslušenství - venk. úpravy</b> Bez výrazného vlivu na cenu	3	0.00
<b>5. Kriterium jinde neuvedené</b>	4	0.05

Mírně zvyšující cenu		
<b>6. Stavebně- technický stav</b>	<b>3</b>	<b>0.7438</b>
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.775+0.1 pro stáří 45 let)		

---

Celkem \* 0.03

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + 0.03) \times 0.7438 = 0.766$$

### 2.5.6 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.070,-</b>
I <sub>v</sub> : index konstrukce a vybavení		x 0.766
I <sub>t</sub> : index trhu		x 0.810
I <sub>p</sub> : index polohy		x 1.170
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>776,76</b>
Cena za celý obestavěný prostor 86.98 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>67.562,22</b>
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	<b>16.890,56</b>
<b>Garáž s plochou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>16.891,-</b>

---

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	27.534,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	3.239,-
3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	8.384,-
4) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	112.991,-
5) Garáž s plochou střechou	Kč	16.891,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	Kč	<b>169.039,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	Kč	<b>169.040,-</b>
<hr/>		

Slovy: Jednostošedesátdevěttisícčtyřicet Kč

V Děčíně, dne 3.února 2021

.....  
vypracoval

## **C e n a o b v y k l á (tržní)**

### **1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí**

- Níže uvedený odhad tržní hodnoty byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. **Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné.**
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech písemně ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.

Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v daném místě a čase.

### **Osvědčení:**

Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného posudku. Hodnoty a závěry obsažené v tomto posudku jsem zpracoval osobně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

### **Podklady a použítá literatura**

- informace z nahlížení do KN
- Vlastní ohledání nemovitostí provedené pouze venkovním ohledáním
- Informace získané z Městského úřadu
- Informace získané v místě ohledání od sousedů a správce domu

### **Literatura:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., CERM Brno, - IV. přepracované a doplněné vydání, Brno 1998
- Oceňování nemovitostí díl III. – Oceňování obvyklou cenou, Ing. Jiří Kokoška a kol., MMR ČR, Česká společnost pro stavební rozvoj, Praha 2000

---

### **1.2. Účel tržního ocenění:**

Stanovit obvyklou cenu za celou nemovitost včetně veškerého příslušenství v čase a místě

### **1.3. Definice ceny:**

Obvyklou cenou rozumíme finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním prodávajícím a kupujícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany prodávajícího nebo ze strany kupce a znají všechna relevantní fakta.

## **2.1. Analýza trhu, výnos**

V současné době je celorepublikově i na místních – regionálních trzích velký zájem o obdobné nemovitosti. Realitní kanceláře zrealizovali za poslední rok několik prodejů obdobných nemovitostí v okolí Ústí nad Labem a ceny v za poslední rok vzrostli někdy i o více než 100%.

Ceny bytových jednotek v posledním roce vzrostly až na hodnotu ke 30.000,-Kč/1m<sup>2</sup> u zrekonstruovaných bytů. U bytů ve standardním provedení se pohybují kolem 25.000,-Kč/1m<sup>2</sup> podle přesné lokality a u cen bytů před rekonstrukcí okolo 20.000,-Kč/1m<sup>2</sup> dle stavebně-technického stavu objektu a dostupnosti obč. vyba..

Vzhledem k tomu, že oceňovaný rodinný dům má dvě regulérní bytové jednotky o dispozici 2+1 a výměře cca 60m<sup>2</sup> a jeden „byt“ vestavěný v půdním prostoru o výměře 35m<sup>2</sup>, bude jeden z výpočtů srovnávací metody použito ocenění dle ceny za 1m<sup>2</sup> bytové plochy.

## **2.3. Omezení užívání**

Nebylo zjištěno

## **3. Odhad tržní (obvyklé) ceny nemovitosti**

### **3.1. Věcná (nákladová) hodnota**

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu věci sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak sniženou o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání.

Věcná hodnota byla vypočtena viz. administrativní cena ZP č. 2360-003-2021. Pro tento výpočet ceny obvyklé bude k této ceně přihlédnuto. A to z důvodu že se při stanovení ceny administrativní, tedy věcné se použila metoda porovnávací dle vyhl. 188/2019Sb. Při průzkumu trhu a nabídky obdobných nemovitostí v obci Chabařovice a jejím okolí bylo zjištěno, že ceny obdobných domů se pohybují v různých cenách a to dle vybavení a rekonstrukce. Je nutné vždy z inzertních cen odečíst částku cca o 10% - 15% nižší. Dle praxe a zkušeností, se ceny v konečném zobchodování smlouvají přesně o tyto procenta.

### **3.2. Porovnávací metoda**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi, inzercí a správci nemovitostí.

Základním východiskem je, že hledáme jakousi optimální hodnotu, za kterou by se dala v období dvou až čtyř měsíců prodat posuzovaná nemovitost s tím, že není v zájmu prodávajícího aby nastala při vysokém nastavení kupní ceny situace, kdy nemovitost se stane neprodejnou. Jedná se tedy vlastně o hypotetický prodej na základě námi stanovené ceny průměrnému kupujícímu, který není ničím vázán nebo ovlivněn.

Zpracovatel posudku konzultoval stav na trhu nemovitostí s realitní kanceláří v místě a vychází i ze skutečně sjednaných obchodů ve své realitní kanceláři.

Standardními cenami u prodeje obdobných nemovitostí ve standardním vybavení jsou cenové relace ovlivněny pouze umístění, resp. lokalitou, kde se objekty nacházejí. Ceny uvedené, jsou ceny nabízené a odpovídající současným cenám na trhu v daném místě a čase.

### **4.1. Odhad tržní hodnoty**

Na základě uvedených zjištění, s přihlédnutím k úrovni vybavení, k současnému stavu na trhu a ke všem ostatním vlivům, je tržní hodnota stanovena pomocí porovnávací metody s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu bytu.

## Výpočet ceny za 1m2 bytové plochy:

Regulérní byty dispozice 2+1  
 $65+65=130*20.000,-Kč = 2.600.000,-Kč$   
Vestavěný „byt“ v půdním prostoru  
 $35*10.000,-Kč = 350.000,-Kč$

Výsledek ceny za 1m2 podlahové plochy **2. 950.000,-Kč**

## Výpočet ceny z nabýzených obd. nem. v inzerci:

RD Chlumeč, kompletní vnitřní moderní rekonstrukce  
4.950.000,-Kč  
RD Ústí nad labem, Předlice  
3.100.000,-Kč, částečná rekonstrukce, již neodpovídající dnešnímu modernímu bydlení  
RD Chabařovice s prodejnou  
3.540.000,-Kč, částečná rekonstrukce, již neodpovídající dnešnímu modernímu bydlení +  
obchod  
RD Chabařovice  
4.160.000,-Kč, vzhledem ke stavu je stanovená cena nereálná. reálná cena cca o 30% nižší.  
Bude započítána cena 3.000.000,-Kč

Součet a výsledek porovnání z inzerce:  
 $(4.950.000-15\%)+(3.100.000-10\%)+(3.540.000-10\%)+(4.160.000-30\%)= 3.273.000,-Kč$

Celkový výpočet:  
Cena adm. 676.160 + cena za 1m2 BP 2.950.000 + cena z inzerce 3.273.000,-Kč =  
2.299.720,-Kč

## Závěr: tržní hodnota nemovitostí:

Cena id. jedné čtvrtiny vzhledem k celku nemovitosti: pozemku p.č. 1128/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Chabařovice čp. 497, bydlení, pozemku p.č. 1128/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp./č.ev., pozemku p.č. 1129 - zahrada s příslušenstvím v obci a k.ú. Chabařovice. GPS 50.6796658N, 13.9397608E

### Obvyklá cena zaokrouhleně:

**2.299.720 : 4 = 574.930,-Kč**

**zaokr. na tis. 575.000,-Kč**

**(slovy: pětstetsedmdesátpěttisícKč.)**

V Děčíně, dne 3.února 2020

.....  
vypracoval



## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2360-003-2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII