

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 91/1422/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně pozemku p.č. St.72 včetně jeho součástí domu č.p.65 a pozemku p.č.107/2, vše v k.ú Velešice u Hoštky.

Znalec:

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Na Valech 525
41201 Litoměřice

OBVYKLÁ CENA	1 989 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 27 a včetně 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2
Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1. 11. 2022

Vyhotoveno: V Litoměřicích 14. 11. 2022



Ev. č.: 6878/ULT/2022
Č.J.: UZSVM/ULT/5234/2022 dne: 15.11.2022 listů: 14
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. St.72 včetně jeho součásti domu č.p.65 a pozemku p.č.107/2, vše v k.ú Velešice u Hoštky, obec Hoštka pro převod majetku státu ČR.

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej majetku státu ČR

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne

2.

2.

Pro
Ho
tec

2.

Ob
Sk
Vý
Koj
maj
Inf
Cer

2.3

Zdr

2.4

Oce
Cen
aktu
maje

Ob
Dle
by b
nebo
všec
okol
Mim
přiro
nebo
hodn
vyja

Urče
Obvy
ocen
sjedn
vlivu

Urče
(1) T
výběh
nákla

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení hodnoty porovnáním jsem použila realizované ceny podobných nemovitostí v okolí Hoštky. Realizované ceny byly ověřeny v katastru nemovitostí pod číslem vkladu. Informace o technickém stavu atd. je buď z archivu realitní inzerce valuo.cz nebo z osobní prohlídky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka č. _____ dne _____
Skutečnosti zjištěné na místním šetření
Výpis z katastru nemovitostí LV č.780 ze dne 26.9.2022 k.ú.Velešice u Hoštky
Kopie katastrální mapy
mapové podklady na www.nahlizenidokn.cuzk.cz a www.mapy.cz
Informace o riziku vzniku povodně <https://riskportal.intermap.cz/>
Cenové údaje KN, www.valuo.cz, archiv znalce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat je veřejný rejstřík katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.424/2021

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Určení tržní hodnoty dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.424/2021

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný

vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zdroj dat:

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí. U jednotlivých porovnávacích vzorků jsou uvedeny čísla vkladů, pod kterým je lze dohledat v KN.

3.

3.1

Pro
přip

3.2

Oceň
podc
stan

3.3.

Kat
Adi

Vlas

Zden
ČR -
podíl

Dok

Proje

Míst

Míst
občar
v Hoř
km).
U da
nezjiš

Sítua

Typ p

Využi
Okoli

Připoj
vei

Dopra
Dopra
Poloh
Přistu

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění porovnání byly použity co nejvíce podobné realizované ceny nemovitosti v dané obci a případně dalších podobných obcích.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění provedeno porovnávacím způsobem na základě porovnání s realizovanými cenami podobných nemovitostí, dále byla provedena korekce odlišností pomocí Indexu odlišnosti a stanovena průměrná cena za m² užitné plochy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Hoštka, k.ú. Velešice u Hoštky
Adresa nemovité věci: Velešice 65, 411 72 Hoštka

Vlastnické a evidenční údaje

CR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici.

Místopis

Místní část Velešice je místní částí města Hoštka a je vzdálena od Hoštky 1,5 km. Velešice jsou bez občanské vybavenosti, dopravní spojení je autobusové několikrát za den, nebo vlakové nádraží ČD v Hoštcce 2 km. Další občanská vybavenost je ve Štětí (6 km) a ve správním centru Litoměřicích (18 km).

U dané nemovitosti je riziko vzniku povodně ČAP 4 nejvyšší, zaplavení nemovitosti v minulosti nezjištěno.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

761

ostatní komunikace ve vlastnictví Města Hoštka

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části Velešic a skládá se z rodinného domu č.p.65 a pozemků p.č.St.72 zastavěná plocha a nádvoří a p.č.107/2 zahrada.

Pozemek p.č.109/2 zahrada (včetně dřevěných kůlen) je užíván s rodinným domem a je ve vlastnictví Města Hoštka, není předmětem ocenění a tento pozemek zahrady na sever od RD lze užívat samostatně, bez vlivu na hodnotu nemovitosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ANO | Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy |
- Komentář: ČAP riziko č.4 nejvyšší riziko vzniku povodně

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 65
2. Pozemky včetně rodinného domu č.p.65
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací metoda

4.

4.1

Pro
nem

4.2

Oce

Náze
Adre

LV:

Kraj

Okre

Obec

Kata

Poče

Zákl

Koef

Náze

01. V

02. F

03. F

ol

w

04. 1

k

05. I

z

06. C

zi

Zákl

Oceň

Oceň

121/2

č. 303

Sb. a

53/20

kteřou

Index

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro výslednou obvyklou cenu byla použita porovnávací metoda s realizovanými cenami podobných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Velešice 65
411 72 Hoštka
LV: 780
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Hoštka
Katastrální území: Velešice u Hoštky
Počet obyvatel: 1 744
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 319,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 500,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody) - ČAP4	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,662$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,735$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,818$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,542$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,601$$

1. Rodinný dům č.p. 65

Oceňovaný rodinný dům je obdélníkového půdorysu se dvěma přístavky, je částečně podsklepen a má využitelné podkroví.

Dispozice: 3+1 s orientací hlavní obytné místnosti na jih.

1.PP - kotelna, sklep, schodiště do 1.NP

1.NP vstupní veranda, chodba, 2 pokoje, kuchyně, wc, koupelna, spíž

Podkroví : 1 pokoj

Technický popis:

svíslé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce 1.PP betonový a 1.NP dřevěný trámový strop, schodiště je betonové do sklepa i do podkroví, krov je dřevěný vázaný, střecha je sedlová s polovalbami s původní pálenou taškovou krytinou, okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře původní dřevěné překližované prosklené, podlahy jsou prkenné s PVC a dlažby, vnější omítka je břizolit, vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, kuchyň je vybavena sporákem na PB bombu, starou kuchyňskou linkou a umyvadlem pouze se studenou vodou, koupelna je v přístavku a je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a lázeňským kotlem na tuhá paliva pro ohřev TUV, dále je zde el.bojler do zásuvky. Záchod je vedle koupelny v přístavku a není splachovací.

Stáří domu je odhadem 100 let s předpokladem stavebních úprav, dům je v převážně původním stavu se zanedbanou údržbou s potřebou modernizace. Hygienické vybavení je podstandardní se suchým wc. Na jižní straně domu je trhlina.

Stav od roku 2018 se nezměnil. Kotel je dle sdělení spoluvlastníka 15 let neužívaný a neví zda je funkční.

Vedlejší drobná stavba kůlny a venkovní úpravy jsou obsaženy v daném způsobu ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 668,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	34,00 m ²
1.NP:	8,75*9,14	= 79,97 m ²
	6*1,4	= 8,40 m ²

podkroví: $2,06 \cdot 3,114 = 6,41 \text{ m}^2$
 $= 25,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Ind
1.PP:	34,00 m ²	2,30 m	Ind
1.NP:	79,97 m ²	2,95 m	Net
	8,40 m ²	2,80 m	Ind
	6,41 m ²	3,70 m	Ind
podkroví:	25,00 m ²	2,50 m	Ind

Obestavěný prostor

1.PP:	(34)*(2,30)	=	78,20 m ³	Oce
1.NP:	(8,75*9,14)*(2,95)	=	235,93 m ³	Zák
	(6*1,4)*(2,80)	=	23,52 m ³	CS
	(2,06*3,114)*(3,70)	=	23,73 m ³	Cen
Podkroví a zastřešení:	8,75*9,14*2,8/2	=	111,97 m ³	2. P
Obestavěný prostor - celkem:		=	473,35 m ³	2.1.

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 94,79 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 153,79 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,62

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i	Oce
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A	Inde
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00	Inde
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00	Inde
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03	Náze
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01	1. G
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00	2. S
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00	3. Z
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05	4. Ch
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00	5. O
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00	6. O
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Za rodinným domem směrem na západ je na pozemku p.č. St.72 drobná stavba do 16 m ²	III	0,05	Inde
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00	Inde
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00	Celk
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85	Stave
Koeficient pro stáří 100 let:			odv

$$s = 1 - 0,005 * 100 = 0,500$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,530$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 0,735$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,818$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,668,- \text{ Kč/m}^3 * 0,530 = 884,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 473,35 \text{ m}^3 * 884,04 \text{ Kč/m}^3 * 0,735 * 0,818 = 251\,590,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 251\,590,91 \text{ Kč}$$

2. Pozemky včetně rodinného domu č.p.65

2.1. pozemky

Pozemek p.č. St.72 je zastavěn RD a zpevněnými plochami. Pozemek p.č.107/2 zahrada je jižně od domu a je trojúhelníkový. Zahrada je zemědělsky obdělávána.

Pozemky jsou mírně svažité k západu a jsou napojeny na veřejný vodovod a elektro.

Přístup je po zpevněné veřejné komunikaci p.č.761.

Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a jsou obsaženy v tomto způsobu ocenění

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,735$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,818$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,735 * 1,000 * 0,818 = 0,601$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstruktivní systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

Užitná plocha:	96,33 m ²
Obestavěný prostor:	473,35 m ³
Zastavěná plocha:	94,79 m ²
Plocha pozemku:	408,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitostmi na trhu pomocí vyrovnání rozdílů pomocí Koeficientu odlišnosti.

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávací nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1 a jeví-li se horší je menší než 1. Za výchozí cenu se bere cena srovnávací nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD č.1 Chcebuz 98, Štětí, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41173, Česká republika
Lokalita:	Chcebuz 98, Štětí, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41173, Česká republika
Popis:	Prodej rodinného domku se zahradou v obci Chcebuz (část města Štětí), přízemní cihlový domek s dispozicí 2kk o zastavěné ploše 98 m ² sestává z vstupní verandy, obývacího pokoje spojeného s kuchyňským koutem, ložnice a koupelny s WC, pod zadní částí domu je sklep. Celková zastavěná plocha 247 m ² . Domek byl v průběhu posledních patnácti let kompletně zrekonstruován - interiér, střecha a fasáda, je napojen na el., veř. vodu, studna, odpady svedeny do žumpy, obec bude realizovat kanalizaci. Nemovitost byla využívána rekreačně, topení je řešeno krbovými kamny. Dům obklopuje mírně svažité zahrada o výměře 1469 m ² s porosty vzrostlých stromů a keřů a skleníkem. Domek se nachází v

klidné koncové lokalitě obce, s překrásným výhledem na České středohoří, na okraji CHKO Kokořínsko. Chcebuz je malebná vesnice známá z filmu Lidice, vzdálená necelých 5km od Štětí. Ideální místo vhodné k trvalému bydlení i rekreaci, veškerá občanská vybavenost ve Štětí.

Pozemek: 1 716,00 m²
Užitná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 389/2022 02/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 389/2022 02/2022; Velikosti objektu - podobná; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.11.2021	99,00	32 323	0,58	18 747
3 200 000				

Název: RD č.2 Brzánky 24, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41301, Česká republika

Lokalita: Brzánky 24, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41301, Česká republika

Popis: domek s balkonem o celkové ploše cca 100 m² a dispozici 3+1 / 4+k. Obec Brzánky je vzdálená od Roudnice nad Labem pouhých 6 km. Výborná je také dostupnost z Prahy nebo z Ústí nad Labem - na hranici obou měst jste do 30 min. Dům byl postavený kolem roku 1900 a stále si udržuje svůj specifický charakter. V přízemí na obytnou část plynule navazuje sklep s krásnými klenutými stropy, které se nacházejí i v chodbě. Okna jsou špaletová, v pokoji v patře je zachovalá prkenná podlaha. Nad obytnou částí je rozlehlá půda, kde se nabízí možnost prostorné půdní vestavby. Nyní je dům ve stavu před rekonstrukcí a budoucí majitelé tak mají jedinečnou možnost dotvořit si ho přesně podle svých představ. Využití zahrady za domem je vzhledem ke svažitosti terénu omezené. Nabízí se zde ale opravdu krásný výhled na řeku Labe a na okolní krajinu. Dům je napojen na obecní vodovod, ohřev vody zajišťuje bojler o objemu 125 l. Odpad je sveden do jímky a do obecní kanalizace. Vytápění je zajištěno krbovými kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Blízké okolí nabízí mnoho zajímavostí – barokní zámek v Roudnici nad Labem, Vodní hrad Budyně nad Ohří, známou Labskou cyklostezku, horu Říp, atd. K

Pozemek: 557,00 m²
Užitná plocha: 114,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 554/2022 02/22	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - k rekonstrukci	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,90





K6 Vliv pozemku - podobný ale svažité	1,05	Zdroj: Valuo.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 554/2022 02/22; Velikosti objektu - podobná; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - k rekonstrukci; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - podobný ale svažité;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 990 000	114,00	26 228	0,95	24 917

Název: RD č.3 Chudolazy

Lokalita: Chudolazy 4, Medonosy, Mělník

Popis: Chudolazy, Chudolazy 4, Medonosy, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27721, Česká republika, prodej atypického rodinného domu s prvky roubenky v části obce Medonosy, Chudolazy. Součástí prodeje je i pozemek táhnoucí se za nemovitostí až do blízkého lesíku, kde najdete místo absolutního klidu. Klid zaručí i masivní zdi, které celkem odhluční ruch ze silnice před domem. Dispozice: vstupní chodba, 1. pokoj, 2. pokoj, WC, 1.patro: chodba, koupelna, 3. pokoj, kuchyně a k tomu obytná půda. Rozvody: Elektro přípojka - ANO, Plyn - NE, Voda - Obecní i vlastní studna, Kanalizace - Septik. Vytápění objektu je momentálně řešeno přímotopy s možností umístění krbových kamen v přízemí. Veškerou občanskou vybavenost najdete v okolních městech Štětí (10min) nebo Mělník (15min). Zastávka směr Mělník - Praha se nachází 100m od nemovitosti.

Pozemek: 1 289,00 m²

Užitná plocha: 136,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 11405/2021 01/22	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,10
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,90
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 11405/2021 01/22; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - větší;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 500 000	136,00	25 735	0,71	18 272

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány podobné nemovitosti v okolí Hoštky.

Nejvíce se oceňovaná nemovitost podobá porovnávací č.2 v Brzánkách.

Klady oceňované nemovitosti: klidná poloha, zahrada.

Slabší stránky oceňované nemovitosti: podstandardní vybavení, zanedbaná údržba, prasklina na



jižní straně domu, omezené dopravní spojení a špatná občanská vybavenost v místě.

V posledních 6 letech ceny nemovitostí rostly, momentálně dle mého názoru stagnují a kupující vyčkávají na vývoj trhu. Snížila se četnost prodejů nemovitostí z důvodu vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 272 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 645 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 917 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	20 645 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	96,33 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 988 733 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 65	251 590,90 Kč
2. Pozemky včetně rodinného domu č.p.65	123 580,60 Kč
2.1. Oceňované pozemky	122 604,- Kč
2.2. Trvalé porosty	976,60 Kč
	<hr/>
	= 123 580,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 375 171,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 375 170,- Kč

slovy: Třistasedmdesátpěttisícjednostosedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

375 170 Kč

slovy: Třistasedmdesátpěttisícjednostosedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Porovnávací metoda	1 988 732,80 Kč

Porovnávací hodnota	1 988 733 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

přiměřený RD, zahrada

Slabé stránky

podstandardní vybavení, zanedbaná údržba, prasklina na jižní straně domu, omezené dopravní spojení a malá občanská vybavenost v místě

Obvyklá cena

1 989 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdevěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení obvyklé ceny byla stanovena na základě porovnání na tržních principech. Administrativní hodnota je v tomto případě zásadně nižší, což neodpovídá skutečnosti.

V posledních 6 letech ceny nemovitostí rostly, momentálně dle mého názoru stagnují a kupující vyčkávají na vývoj trhu. Snížila se četnost prodejů nemovitostí z důvodu vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Výsledná cena je zaokrouhlena na celé tis.kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací hodnota na základě porovnání s podobnými realizovanými prodeji v okolí za poslední rok. Realizované prodeje použité v porovnání jsou označené číslem vkladu a pro porovnání byly vyhodnoceny i celé kupní smlouvy či příklepy v dražbě (stažené z placeného přístupu v KN).

5.2. Kontrola postupu

Pro ocenění porovnání byly použity co nejvíce podobné realizované ceny nemovitosti v okolí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	1 989 000 Kč
slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdevět tisíc Kč	

Obvyklou cenu stávající pozemku p.č.St.72 včetně rodinného domu č.p.65 a pozemku p.č.107/2, k.ú. Velešice u Hoštky, obec Hoštka odhaduji na základě výše uvedených skutečností na 1.989.000,-Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nemovitost byla oceněna jako volná, nepronajatá.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 780 ze dne 26.9.2022.	2
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nepřibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle zákona §127a z. 99/1963 Sb.

Jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem
základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí prohlašuji, že jsem si vědom následků
vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku. Prohlašuji, že tento posudek má všechny zákonem
požadované náležitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 91/1422/2022 evidence posudků.

V Litoměřicích

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 91/1422/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 780 ze dne 26.9.2022.	2
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2022 09:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: uzsvm pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres: CZ0423 Litoměřice	Obec: 564877 Hoštka	
Kat.území: 646296 Velešice u Hořtky	List vlastnictví: 780	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnická práva		
Ceská republika	00000001-001	1/2
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 72		156 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velešice, č.p. 65, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72				
107/2		252 zahrada		zemědělský půdní fond

P1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

U Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Přímby a upozornění - Bez zápisu

F. Nahyvací řízení a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 108/1945 Konfiskace dle dekretu č.108/45 Sb.
POLVZ:47/1980 Z-22400047/1980-506
Pro: Česká republika, RC/ICO: 00000001-001
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zák.č.320/02 Sb.) ze dne 30.09.2002.
Z-3030/2003-506
Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 RC/ICO: 69797111
Česká republika, 00000001-001
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zák.č.320/02 Sb.) ze dne 17.07.2003.
Z-6182/2003-506
Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 RC/ICO: 69797111
Česká republika, 00000001-001
- o Ohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 04.07.2008.
Z-11425/2008-506
Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 RC/ICO: 69797111

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrální nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2022 09:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564877 Hořtka

Kat.území: 646296 Velešice u Hořtky

List vlastnictví: 780

Parcela	NPEJ	Výměra[m2]
107/2	15800	252

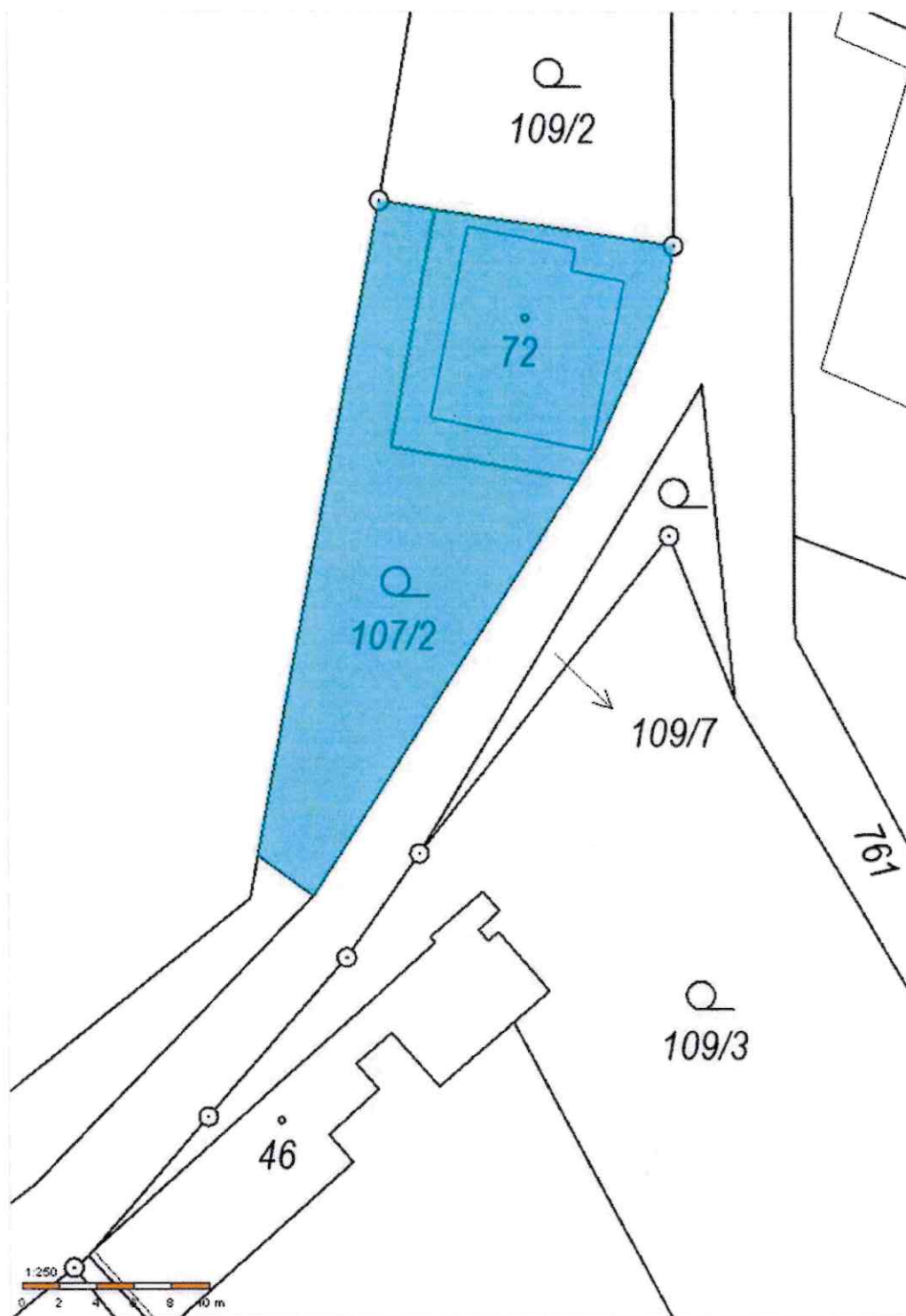
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

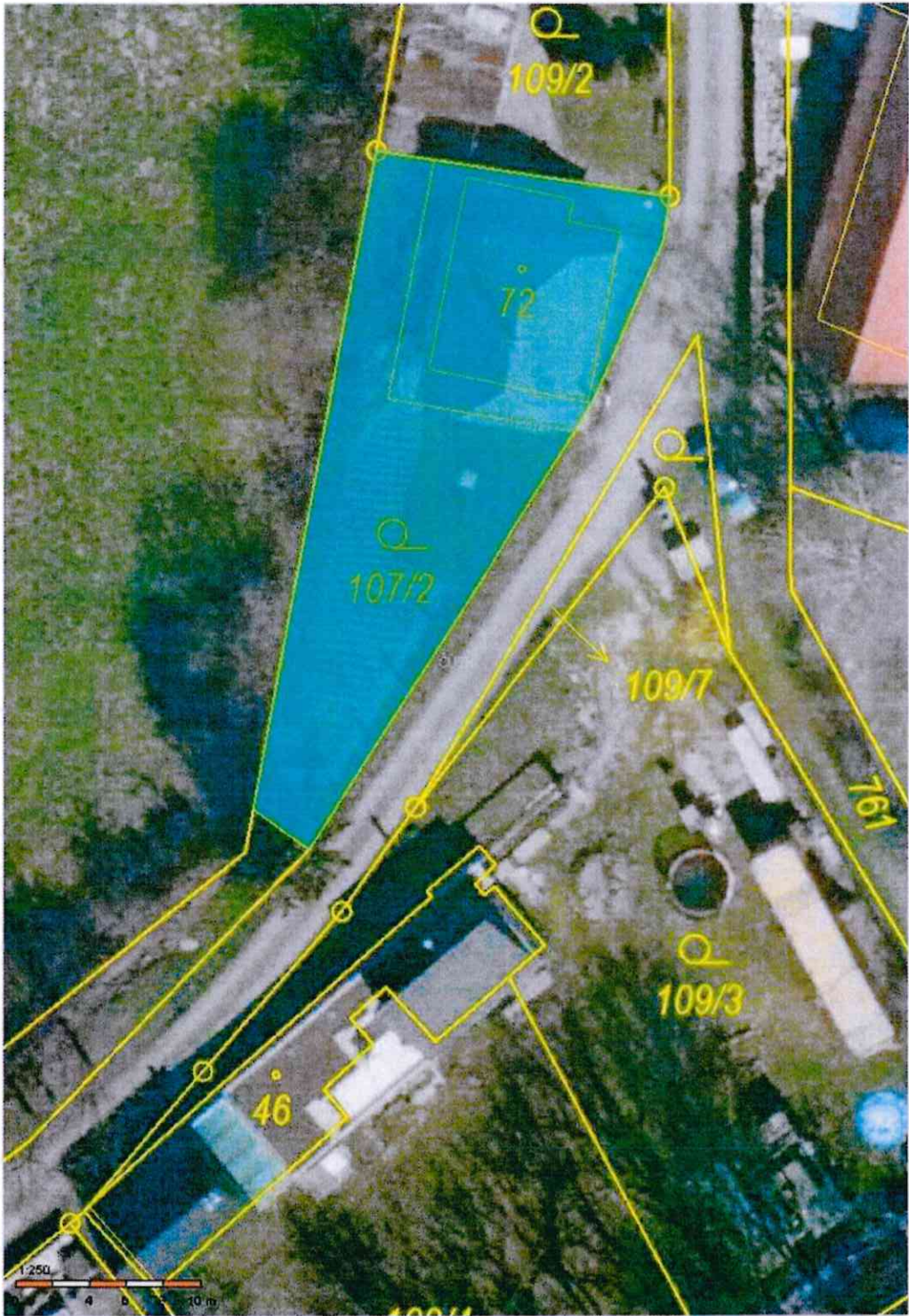
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.09.2022 09:27:03

Snímek katastrální mapy.





Fotodokumentace nemovitosti.



pozemek p.č.109/2 není součástí ocenění



pozemek p.č.109/2 není součástí ocenění



severní strana domu - vstup



jižní strana domu



zahrada hižně

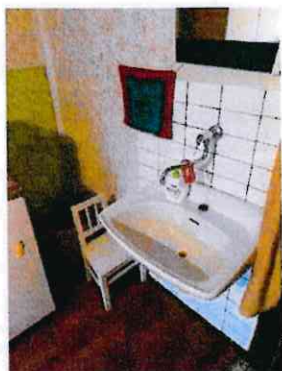


jižní strana domu



1.NP kuchyně





kotel neužívaný



pokoj v podkroví



schodiště

Mapa oblasti

