

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 69/2023

Podle stavu ke dni: 02.08.2023

Počet vyhotovení: 2

Vyhotoveno dne: 02.08.2023

Počet stran p 15

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, RD Roudnice nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Roudnice nad Labem

Katastrální území: Roudnice nad Labem [741 647]

Adresa: Na Hradčanech 609, 413 01 Roudnice nad Labem

Pozemky: p. č. 569, zastavěná plocha a nádvoří, 258 m²

p. č. 570, zahrada, 609 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 609 na pozemku p. č. 569



Účel ocenění: Insolvenční řízení a soudem schválený prodej spol. podílu id. 3/16.

OBVYKLÁ CENA

4 200 000 Kč

(slovy: čtyřmiliónydvěstětisíc)

Vlastnický podíl

3 / 16

787 500 Kč

OBJEDNATEL: Mgr. Kateřina Lukáčová, advokátka insolvenční správkyňe dlužnice
Ilony Kočové a dlužníka Františka Kočího, Mgr. Kateřina Lukáčová

Adresa Tichá 509, 742 74 Tichá

ZHOTOVITEL: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Adresa: Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov

IČ: 047 21 713 telefon: 733 698 996 e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz

V Českém Krumlově, dne 02.08.2023 ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Místopis

Roudnice nad Labem je město ležící na levém břehu řeky Labe v okrese Litoměřice. Podle statistických údajů trvale žije na území města 12506 obyvatel. Roudnice se rozkládá na ploše 16,67 km² a patří k ní vesnice Podlusky. Historické jádro města a okolní zástavba jsou chráněny jako městská památková zóna

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III. tř.	

Přístup přes pozemky:

4119/1 Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

Celkový popis

Do nemovitosti nebyl umožněn přístup ocenění je provedeno na základě informací dostupných z veřejných zdrojů (smapy, Katastr nemovitostí) a z informací od objednatele a na základě místního šetření exteriéru. Jedná se o řadový vnitřní RD v původní příměstské zástavbě. RD je původního stáří pro účely tohoto ocenění odhadnut na 80 let. RD je zděné konstrukce s jedním obytným NP a stavebně neupraveným podkrovím. RD je zřejmě částečně podsklepen. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Vytápění je ÚT s kotlem na TP, ohřev TUV je el. bojlerem. Okna jsou plastová. Vnitřní omítky jsou štukové. Vnější s omítkou a částečně soklem obloženým ker. dlažbou. RD je napojen na veřejné rozvody el., vodovod, kanalizaci, plynovod. Na zahradě se pravděpodobně nacházejí vedlejší stavby -

sklady/chlévy apod.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár .kult.pam - bez vlivu na tržní hodnotu

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1900
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Opotřebení:	50,00 %
Počet garáží:	
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	/ 1
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: <input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	98,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP	$(98) \cdot (2,60) =$	254,80 m ³
zastřešení	$98 \cdot 4/2 =$	196,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		450,80 m³

POROVNÁVACÍ METODA

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,00 m ²
Obestavěný prostor:	450,80 m ³
Zastavěná plocha:	98,00 m ²
Plocha pozemku:	867,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Roudnice nad Labem			
Lokalita:	Třebízského 245, Roudnice nad Labem, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41301, Česká republika			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+kk. Dům se nachází v blízkosti centra Roudnice nad Labem v řadové zástavbě. V přízemí domu se nachází jedna obytná místnost s mezonetem a koupelnou. V 1. patře nalezneme obývací pokoj s kuchyňským koutem a úložným prostorem. 2. patro bylo řešeno jako ložnice s koupelnou. Vytápění řešeno plynovým kotlem s výměníkem.			
Pozemek:	238,00 m ²			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - valuo			0,90	
K2 Velikosti objektu - .			1,00	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - .			1,00	
K5 Celkový stav - .			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 20.6.2023	70,00	57 143	0,99	56 572
4 000 000	70,00	57 143	0,99	56 572



Zdroj: Valuo.cz

Název:	RD Roudnice nad Labem			
Lokalita:	Štěpárna 336, Roudnice nad Labem, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41301, Česká republika			
Popis:	RD v ulici na Štěpárně. Je určený k vlastní rekonstrukci, . V přízemí chodbu technickou místnost, nyní s kotlem na tuhá paliva, schody do patra, pokoj a kuchyni. Z kuchyně se vstup do koupelny a ven na dvůr. V patře jsou další dva pokoje, pro koho by bylo málo místností, může využít půdu jako podkroví. J			
Pozemek:	150,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - valuo			0,90	
K2 Velikosti objektu - .			1,00	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco horší			1,05	
K5 Celkový stav - o něco horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - menší			1,15	



Zdroj: Valuo.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - o něco horší; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - menší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 850 000	80,00	48 125	1,14	54 863

Název:	R Židovice			
Lokalita:	Židovice 36, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41183, Česká republika			
Popis:	RD v Židovicích u Roudnice nad Labem. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, je připojen na veškeré inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, plyn, veřejný vodovod). Půdní prostor skýtá možnost vestavby dalších pokojů.			
Pozemek:	299,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - valuo			0,90	
K2 Velikosti objektu - .			1,00	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - o něco horší			1,05	
K5 Celkový stav - o něco horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - menší			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - horší; Provedení a vybavení - o něco horší; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 750 000	80,00	46 875	1,20	56 250



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu pozemku parc. č. 569, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 258 m², jehož součástí je stavba Na Hradčanech 609 rod. dům, dále pozemek p.č. 570 zahrada o velikosti 609 m² to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kat. území Roudnice nad Labem, na LV 2129. odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 4.200 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	54 863 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 895 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 572 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	55 895 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 192 125 Kč

ZÁVĚR

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - spoluvlastnický podíl o velikosti 3/16 na pozemku parc. č. 962, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 206 m², jehož součástí je stavba Jeronýmova, č.p. 1149, rod. dům, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kat. území Roudnice nad Labem, na LV 55.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnotu - spoluvlastnický podíl o velikosti 3/16 na pozemku parc. č. 962, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 206 m², jehož součástí je stavba Jeronýmova, č.p. 1149, rod. dům, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kat. území Roudnice nad Labem, na LV 55. odhaduji na základě výsledku porovnávací metody ke dni 1.8.2019 na **787 500 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti

Tržní hodnotu pozemku parc. č. 569, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 258 m², jehož součástí je stavba JNa Hradčanech 609 rod. dům, dále pozemek p.č. 570 zahrada o velikosti 609 m² to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kat. území Roudnice nad Labem, na LV 2129. odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 4.200 mil. Kč

Jednotková cena za m² podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce

Obvyklá cena

4 200 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstětisíc Kč

Vlastnický podíl 3 / 16

787 500 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátsedmtisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6

V Českém Krumlově 02.08.2023

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Dobrkovická 247

381 01 Český Krumlov

telefon: 733 698 996

e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 44 INS 10503/2018 pro AAA
INSOLVENCE OK v.o.s.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565555 Roudnice nad Labem

Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem

List vlastnictví: 2129

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Černík Václav, Praha		1/8
Jonáková Jana, Předonín 38, 41108 Bechlín	466225/056	1/8
Kočí František, Kadaňská 3563/19, 43003 Chomutov	640307/0696	3/16
Kočí Jiří, Na Hradčanech 609, 41301 Roudnice nad Labem	460410/052	9/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
569	258	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Roudnice nad Labem, č.p. 609, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 569				
570	609	zahrada		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM
Nedostatečně identifikovaný vlastník
Povinnost k
Parcela: 569, Parcela: 570
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 570

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 317/.

POLVZ:1082/1979

Z-17401082/1979-506

Pro: Černík Václav, Praha

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1583/1993 ze dne 11.5.1995, právní moc dne 12.7.1995.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

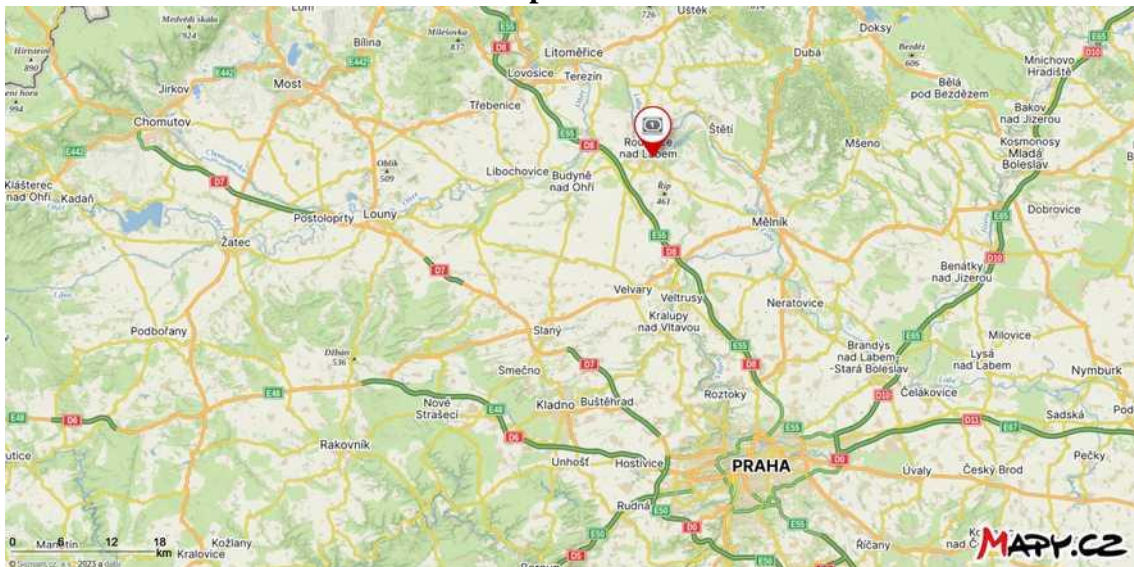
Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



Roudnice nad Labem



umístění nemovitosti v obci

Fotodokumentace

