

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 70/8810/2021

**o ceně nemovitých věcí podle LV č. 72,
a to podílu o velikosti 1/6 na pozemku čís. parcely St. 198,
jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 98
a podle LV č. 217, a to podílu o velikosti 1/3 na pozemku
čís. parcely 1470/4, zahrada, k.ú. Studánka u Tachova,
obec Studánka, okres Tachov, Plzeňský kraj**



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 70/8810/2021

**o ceně nemovitých věcí podle LV č. 72,
a to podílu o velikosti 1/6 na pozemku čís. parcely St. 198,
jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 98
a podle LV č. 217, a to podílu o velikosti 1/3 na pozemku
čís. parcely 1470/4, zahrada, k.ú. Studánka u Tachova,
obec Studánka, okres Tachov, Plzeňský kraj**

Objednatel posudku:	Okresní soud v Litoměřicích Na Valech 525/12 412 01 Litoměřice
Účel posudku:	Zjištění ceny nemovitých věcí
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. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), 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. a č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021
Oceněno ke dni:	24. března.2021
Posudek vypracoval:	ENI CONSULT spol. s r.o.
Obor / Odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje šestnáct stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

V Mostě, dne 7. dubna 2021

1. NÁLEZ

1.0 Znalecký úkol

Usnesením Okresního soudu v Litoměřicích č.j. 35 D 1025/2018 - 105 ze dne 7. ledna 2021 ve věci řízení o pozůstalosti po Miroslavu Kejmarovi, r.č. 560202/1491, naposledy trvale pobýtem Liběšice, Zimoř 5, zemřelém 15.8.2018, se ustanovuje znalec - společnost ENI CONSULT spol. s r.o. se sídlem 434 01 Most, Chomutovská 2233, IČ 60281821, znalec z oboru ekonomika, odvětví cena a odhady nemovitostí, k ocenění nemovitých věcí, náležející do likvidační podstaty, a to

1) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 72 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo St. 198, jehož součástí je rodinný dům č.p. 98 ve Studánce, se všemi součástmi a příslušenstvím a

2) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 213 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zahrada, parcelní číslo 1470/4, se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec stanoví **aktuální** obvyklou cenu nemovitých věcí.

1.1 Bližší údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je

1) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 72 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo St. 198, jehož součástí je rodinný dům č.p. 98 ve Studánce, se všemi součástmi a příslušenstvím

2) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 213 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zahrada, parcelní číslo 1470/4, se všemi součástmi a příslušenstvím.

Oceňované nemovité věci se nalézají na jižním okraji zastavěného území obce Studánka, v lokalitě s tradiční i probíhající novou zástavbou rodinnými domy.

Lokalita je přístupná místní komunikací, procházející severním směrem přes centrum obce a napojenou na silnici III/19910 Tachov – Studánka – Rozvadov. Podle zjištění na místě jsou v lokalitě zavedeny inženýrské sítě rozvodů elektrického proudu, vody, kanalizace a zemního plynu, přístupová komunikace má zpevněný povrch.

Nemovité věci evidované na LV č. 72 pro k.ú. Studánka u Tachova jsou tvořeny pozemkem čís. parcely St. 198, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 98. Pozemek je zčásti zastavěný stavbou rodinného domu, nezastavěná část pozemku tvoří předzahrádku a nádvoří za domem. Rodinný dům je samostatně stojící stavba s jedním bytem a hospodářskou částí, dlouhodobě neužívaný, zdevastovaný a prakticky na hranici životnosti.

Popis domu je uveden v následující části posudku. V příslušenství pozemku byly tzv. venkovní úpravy, a to přípojka elektrického proudu, vody, přípojka kanalizace, oplocení a drobné venkovní úpravy. Příslušenství pozemku je zcela znehodnoceno a prakticky bez

hodnoty. Součástí pozemku jsou trvalé porosty, jde o však o náletové dřeviny a rostliny, na stanovišti nefunkční a pro řádné užívání pozemku je vhodné jejich odstranění.

Vzhled domu a vnitřních prostor je patrný z fotodokumentace v příloze č. 5.4.

Nemovitou věcí evidovanou na LV č. 213 pro k.ú. Studánka u Tachova je pozemek čís. parcely 1470/4 evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek zahrady tvoří funkční celek se stavebním pozemkem čís. St. 198 a rodinným domem č.p. 98. Podle zjištění na místě mohlo být v příslušenství pozemku oplocení, v současné době však pozemek žádné příslušenství nemá.

Součástí pozemku jsou převážně náletové křoviny a dřeviny bránící užívání pozemku, na jihozápadní straně pozemku je několik vzrostlých stromů neudržovaných, v hustém sponu, zřejmě náletového původu. Pro užívání pozemku ve funkci zahrady jsou tyto porosty na stanovišti nefunkční.

Vzhled pozemku je patrný z fotodokumentace v příloze č. 5.4.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 72 pro k.ú. Studánka u Tachova a obec Studánka, prokazující stav evidovaný k datu 5.1.2021

b/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 213 pro k.ú. Studánka u Tachova a obec Studánka, prokazující stav evidovaný k datu 5.1.2021

c/ kopie katastrální mapy

d/ zjištění při prohlídce na místě

1.3 Vlastnictví

Nemovité věci podle LV č. 72, k.ú. Studánka u Tachova

Nemovité věci podle LV č. 213, k.ú. Studánka u Tachova

1.4 Prohlídka

Oceňované nemovité věci byly prohlédnuty pracovníky znalecké kanceláře ENI CONSULT spol. s r.o. dne 24. března 2021, Ing. Vladimírem Hůdou a Kateřinou Masopustovou, na základě objednávky dražební společnosti.

Pozemky byly zcela volně přístupné. Stavba rodinného domu byla volně přístupná od místní komunikace vraty do hospodářské části, komunikačně propojené s obytnou částí a obytná část pak otevřenými vstupními dveřmi z jižní dvorní strany stavby.

Na místě byla pořízena fotodokumentace, vizte přílohu č. 5.4.

1.5 Předmět ocenění

1) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 72

1. 1) Stavební parcela čís. St. 198
1. 2) Rodinný dům č.p. 98

2) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 213

2. 1) Pozemková parcela čís. 1470/4

1.6 Způsob ocenění

1.6.1 Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9 zákona o oceňování majetku).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 nezahrnují 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.***

1.6.2 Metoda ocenění majetku

Oceňovaný majetek, tedy spoluvlastnický podíl na stavebním pozemku se stavbou rodinného domu ve stavu devastace, vylučující užívání, a odlišný spoluvlastnický podíl na pozemku zahrady ve funkčním celku s rodinným domem, není předmětem obvyklého obchodního styku, takové pozemky a stavby, resp. spoluvlastnické podíly, nejsou na trhu nemovitých věcí běžně prodávány ani nabízeny.

Určení obvyklé ceny oceňovaného majetku v řešeném případě není realizovatelné, neboť neexistuje použitelná statistika sjednaných cen uskutečněných prodejů srovnatelného souboru majetku na volném trhu. Ze stejného důvodu nelze určit ani tržní hodnotu.

Cena se proto určí jiným způsobem oceňování, a to postupem podle § 2 odst. 9 a § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, je cena zjištěná.

K ocenění se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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. a č. 488/2020 Sb.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 72

Popis

Jde o pozemek čís. parcely St. 198, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 98.

2.1.1 Stavební parcela čís. St. 198

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Studánka, č.p. 98, rodinný dům.

Pozemek je přibližně obdélníkového půdorysu, hranice pozemku na severní straně navazuje na pozemek veřejné komunikace, ze které je přístupný.

Napojení pozemku na inženýrské sítě se na místě nepodařilo zjistit, stavba na pozemku je dlouhodobě neužívaná a přípojky, zřejmě elektrického proudu, vody a kanalizace, nejsou již provozuschopné.

2.1.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.3415

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3415$$

2.1.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

2.1.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.1.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	-0.02
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		

7. Osobní hromadná doprava	2	-0.05
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.07

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.07) \times 1.01 = 0.939$$

2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	266,-
ZC = ZC _v x I _u = 778 Kč x 0.3414 = 266 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9390
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.000 x 0.939		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	249,77
Cena za celou výměru 464.00 m ²	= Kč	115.895,14
Stavební parcela čís. St. 198	Cena celkem Kč	115.895,-

2.1.2 Rodinný dům č.p. 98

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Rodinný dům č.p. 98 je stavba, tvořící součást pozemku čís. parcely St. 198, k.ú. Studánka u Tachova.

Dispoziční řešení:

Dům je samostatně stojící stavba, přízemní, nepodsklepená, s jedním bytem o velikosti 2+1 a hospodářskou částí.

Vnitřní dispozice sestává ze vstupní chodby, chodby do hospodářské části, další části chodby, kuchyně, 2 pokojů, koupelny, záchodu ve výklenku chodby a prostoru pro žebříkové schody do půdního prostoru. Půdní prostor je volný nezastavěný, nad hospodářskou částí není strop proveden.

Konstrukční řešení a vybavení:

Svislé nosné konstrukce jsou zděné u obytné části z cihel, na dvorní straně domu a hospodářské části je zdivo smíšené, založení stavby je na základových pasech zděných zřejmě z kamene, bez izolací proti zemní vlhkosti, střecha je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, tvoří je pouze žlab a svod nad průčelím, strop nad obytnou částí je dřevěný trémový s omítaným podhledem, nad hospodářskou částí chybí, okna jsou dřevěná dvojitá, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou

betonové, v hospodářské části je pouze udusaná hlína, vnitřní omítky jsou štukové v obytné části, v hospodářské části chybí, vnější omítky u obytné části jsou hladké, s dřevěným obkladem půdní nadezdívky a osinkocementovým obkladem střešních štítů, u hospodářské části jsou vnější omítky hrubé, střešní štít je obložen prkny.

Stavba má vnitřní instalaci elektrického proudu, vody, zřejmě i splaškové kanalizace, žádná z uvedených instalací není funkční. Stavba měla lokální vytápění kamny, kamna chybí, v místnosti kuchyně stojí plynový sporák zřejmě na propan-butan, jsou patrné zbytky přírodního potrubí, tlaková láhev chybí, vybavení koupelny a záchodu je improvizované a v současné době nefunkční a bezcenné.

Stáří a stavební stav:

Přesné stáří stavby nebylo zjištěno, podle stavebního slohu a použitých materiálů stavba pochází z období kolem roku 1910, její stáří je tedy přibližně 100 až 120 let. Stavba nebyla v průběhu trvání dispozičně měněna, před desítkami let byla zřejmě položena krytina z osinkocementových desek a mohlo být instalováno uvedené vnitřní vybavení.

Podle zjištění na místě je stavba dlouhodobě neužívaná, zdevastovaná a prakticky na hranici životnosti, zejména vlivem provlhnání nosného zdiva na jižní straně narušením části krovu a dlouhodobým zatékáním do konstrukce, střešní krytina je zvětralá, pokrytá mechem, místy chybí, okna jsou prakticky zničená, ve značném rozsahu opadávají omítky a obnažené zdivo zvětrává, apod.

Stav stavby je patrný z fotodokumentace v příloze č. 4.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$17.80 \cdot 7.52 \cdot (0.2 + 2.42) + 1.40 \cdot 13.0 \cdot (0.1 + 2.20)$	=	392.56 m ³
Zastřešení	$17.80 \cdot 7.52 \cdot (0.90 + 3.10 \cdot 1/2) + 1.40 \cdot 13.0 \cdot 0.90 \cdot 1/2$	=	336.14 m ³
		celkem =	728.70 m ³

2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$17.80 \cdot 7.52 + 1.40 \cdot 13.0$ 152.06 m ²	2.25 m	2.45 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 152.06 m² a průměrná výška podlaží je 2.45 m.

2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.21200	100%	-0.212
3.	Stropy standard	0.07900	55%	
	chybí	0.07900	45%	-0.03555*1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.07300	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.03400	100%	
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
7.	Vnitřní omítky standard	0.05800	55%	
	chybí	0.05800	45%	-0.0261*1.852
8.	Fasádní omítky standard	0.02800	100%	
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	Vnitřní obklady chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
11.	Schody podstandard	0.01000	100%	-0.01
12.	Dveře podstandard	0.03200	100%	-0.032
13.	Okna standard	0.05200	55%	
	chybí	0.05200	45%	-0.0234*1.852
14.	Podlahy obytných místností standard	0.02200	100%	
15.	Podlahy ostatních místností standard	0.01000	55%	
	chybí	0.01000	45%	-0.0045*1.852
16.	Vytápění podstandard	0.05200	55%	-0.0286
	chybí	0.05200	45%	-0.0234*1.852
17.	Elektroinstalace podstandard	0.04300	55%	-0.02365
	chybí	0.04300	45%	-0.01935*1.852
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
19.	Rozvod vody podstandard	0.03200	55%	-0.0176
	chybí	0.03200	45%	-0.0144*1.852

20. Zdroj teplé vody chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21. Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22. Kanalizace podstandard	0.03100	100%	-0.031
23. Vybavení kuchyní chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
24. Vnitřní hygienické vybavení podstandard	0.04100	100%	-0.041
25. Záchod podstandard	0.00300	100%	-0.003
26. Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			-0.94885

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.94885) = 0.4876$$

2.1.2.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 90%.

2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.290,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.4876
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9390
pp = It x Ip = 1.000 x 0.939		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.974,52
Cena za celý obestavěný prostor 728.70 m ³	= Kč	1.438.832,72
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.438.832,72
Snížení ceny za opotřebení 90%	- Kč	1.294.949,45
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	143.883,27
Rodinný dům č.p. 98	Cena celkem Kč	143.883,-
NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 72	Cena celkem Kč	259.778,-

2.2 NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 213

Popis

Jde o pozemek čís. parcely 1470/4, zahradu, tvořící funkční celek se stavební parcelou čís. St. 198 a stavbou rodinného domu č.p. 98.

2.2.1 Pozemková parcela čís. 1470/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zahrada.

Pozemek navazuje na východní stranu rodinného domu a zčásti na severní stranu, kde tvoří část předzahrádky mezi ulicí a domem. Pozemek je nerovné konfigurace s terénní vlnou v jižní části.

Podle zjištění na místě mohlo být v příslušenství pozemku oplocení, v současné době však pozemek žádné příslušenství nemá.

Součástí pozemku jsou převážně náletové křoviny a dřeviny bránící užívání pozemku a na jihozápadní straně pozemku je několik vzrostlých stromů neudržovaných, v hustém sponu, zřejmě náletového původu. Pro užívání pozemku ve funkci zahrady jsou tyto porosty na stanovišti nefunkční.

Vzhled pozemku je patrný z fotodokumentace v příloze č. 5.4.

2.2.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	266,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 778 \text{ Kč} \times 0.3414 = 266 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9390
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.939$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	249,77
Cena za celou výměru 282.00 m ²	= Kč	70.436,27
Pozemková parcela čís. 1470/4	Cena celkem Kč	70.436,-
NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 213	Cena celkem Kč	70.436,-

3. REKAPITULACE

VÝSLEDNÉ CENY

1) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 72

1. 1) Stavební parcela čís. St. 198	Kč	115.895,-
1. 2) Rodinný dům č.p. 98	Kč	143.883,-
1) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 72	Kč	259.778,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	259.778,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	259.780,-

Z toho podíl o velikosti 1/6 (po zaokrouhlení)

43.300,- Kč

Slovy: Čtyřicettřítisícetřista Kč

2) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 213

2. 1) Pozemková parcela čís. 1470/4	Kč	70.436,-
2) NEMOVITÉ VĚCI PODLE LV Č. 213	Kč	70.436,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	70.436,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	70.440,-

Z toho podíl o velikosti 1/3 (po zaokrouhlení)

23.480,- Kč

Slovy: Dvacettřítisícečtyřistaosmdesát Kč

4. ZÁVĚR – VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Usnesením Okresního soudu v Litoměřicích č.j. 35 D 1025/2018 - 105 ze dne 7. ledna 2021 ve věci řízení o pozůstalosti po Miroslavu Kejmarovi, r.č. 560202/1491, naposledy trvale pobytem Liběšice, Zimoř 5, zemřelém 15.8.2018, se ustanovuje znalec - společnost ENI CONSULT spol. s r.o. se sídlem 434 01 Most, Chomutovská 2233, IČ 60281821, znalec z oboru ekonomika, odvětví cena a odhady nemovitostí, k ocenění nemovitých věcí, náležející do likvidační podstaty, a to

1) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 72 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo St. 198, jehož součástí je rodinný dům č.p. 98 ve Studánce, se všemi součástmi a příslušenstvím a

2) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, listu vlastnictví č. 213 pro obec Studánka, katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku vedeném jako zahrada, parcelní číslo 1470/4, se všemi součástmi a příslušenstvím.

Oceňovaný majetek, tedy spoluvlastnický podíl na stavebním pozemku se stavbou rodinného domu ve stavu devastace, vylučující užívání, a odlišný spoluvlastnický podíl na pozemku zahrady ve funkčním celku s rodinným domem, není předmětem obvyklého obchodního styku, takové pozemky a stavby, resp. spoluvlastnické podíly, nejsou na trhu nemovitých věcí běžně prodávány ani nabízeny.

Určení obvyklé ceny oceňovaného majetku v řešeném případě není realizovatelné, neboť neexistuje použitelná statistika sjednaných cen uskutečněných prodejů srovnatelného souboru majetku na volném trhu. Ze stejného důvodu nelze určit ani tržní hodnotu.

Cena se proto určí jiným způsobem oceňování, a to postupem podle § 2 odst. 9 a § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, je cena zjištěná.

Cena výše uvedeného majetku byla zjištěna podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), 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. a č. 488/2020 Sb. a činí ke dni ocenění 24. března 2021 jednotlivě pro

1) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na nemovité věci zapsané na LV č. 72 pro obec Studánka a katastrální území Studánka u Tachova, a to pozemku čís. parcely St. 198, jehož součástí je rodinný dům č.p. 98 ve Studánce, se všemi součástmi a příslušenstvím činí

43.300,- Kč

Slovy: Čtyřicettřítisícetřista Kč

2) spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci zapsané na LV č. 213 pro obec Studánka a katastrální území Studánka u Tachova, a to na pozemku čís. parcely 1470/4 vedeném jako zahrada, se všemi součástmi a příslušenstvím činí

23.480,- Kč

Slovy: Dvacettřítisícečtyřistaosmdesát Kč

Podle části C listů vlastnictví č. 72 a č. 213 nejsou evidována žádná věcná práva zatěžující uvedené nemovitosti.

V části D listů vlastnictví č. 72 a č. 213 jsou provedeny zápisy nařízení exekuce, zahájení exekuce a související zápisy, podrobně na výpisech z LV v příloze.

V Mostě, dne 7. dubna 2021

Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 70/8810/2021.

5. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

5.1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

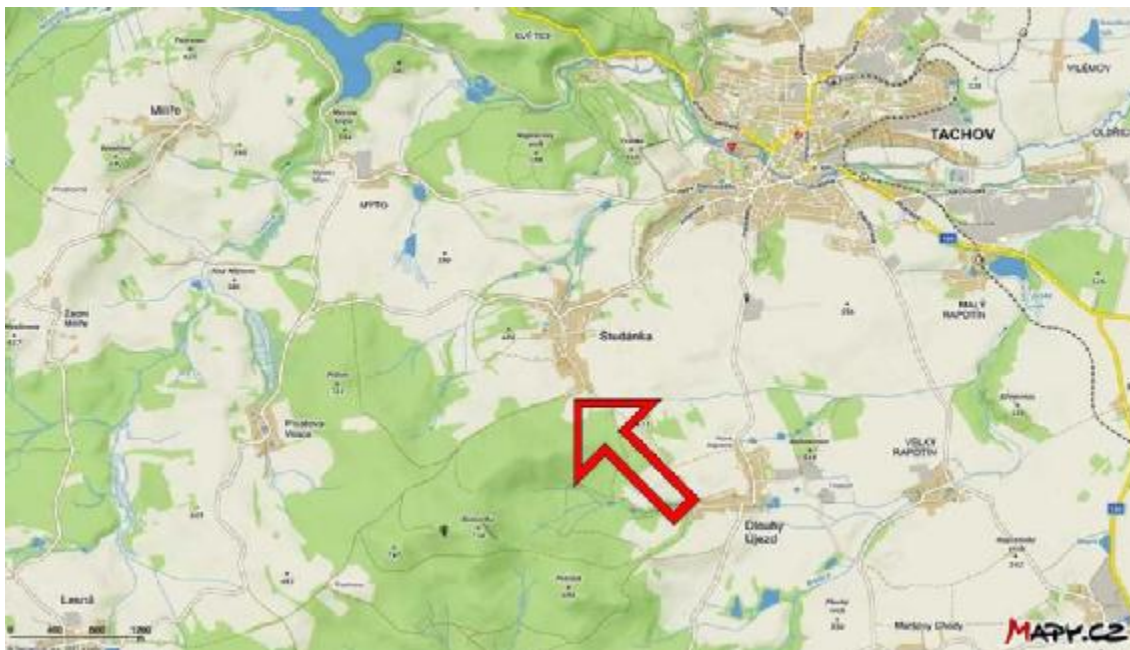
5.2. VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV.Č. 72 A 213

5.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA

5.4. FOTODOKUMENTACE

5.1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

**Pozemek čís. parcely St. 198 s rodinným domem č.p. 98 a pozemek čís. parcely 1470/4,
k.ú. Studánka u Tachova, obec Studánka, okres Tachov**



Situace oblasti



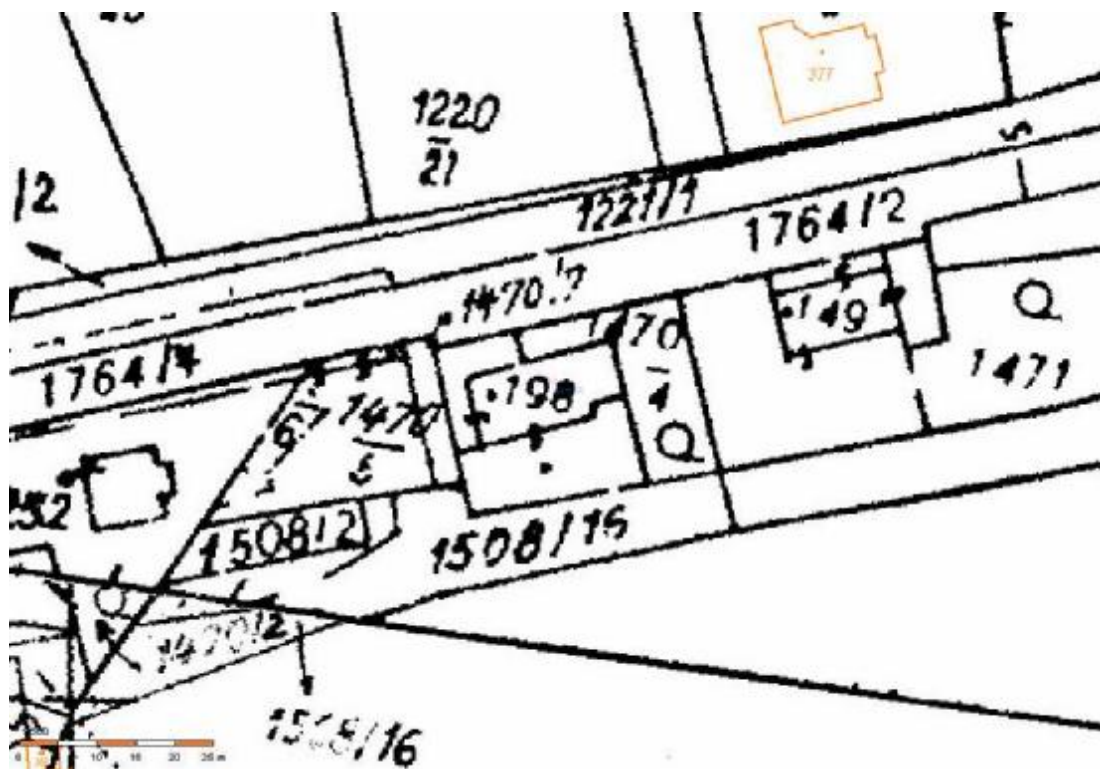
Situace lokality



Fotomapa lokality

5.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA

Pozemek čís. parcely St. 198 s rodinným domem č.p. 98 a pozemek čís. parcely 1470/4,
k.ú. Studánka u Tachova, obec Studánka, okres Tachov



5.4. FOTODOKUMENTACE

**Pozemek čís. parcely St. 198 s rodinným domem č.p. 98 a pozemek čís. parcely 1470/4,
k.ú. Studánka u Tachova, obec Studánka, okres Tachov**



Příjezdní komunikace



Pohled SV z komunikace



Vstup z ulice



Pohled JZ ze sousedního pozemku



Pohled J na stp.č. St. 198 a dům č.p. 98



Pohled na dům a vstup do domu z nádvoří



Vstupní dveře z nádvoří



Pohled JV ze zahrady ppč. 1470/4



Vstupní chodba z nádvoří



Kuchyně



Pokoj



Druhý pokoj



Koupelna



Záchod ve výklenku chodby



Prostor s žebříkem na půdu



Chodba do hospodářské části



Hospodářská část (původně stodola)



Hospodářská část



Stp. 198, nezastavěná část na jižní straně domu



Ppč. 1470/4, zahrada