

Znalecký posudek č. 194/75/2010 část B

Nemovitosti- Budovy RD č.p. 112 na parc.st.č. 399 a pozemků parc.st.č.399 vč. součástí, v k.ú. a obec Libštát, vedené na LV č. 398 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.



Objednatel posudku:

Mgr. Petr Polanský
Exekutorský úřad Liberec
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec

Účel posudku:

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
Nařízení exekuce č.j.: 7 EXE 1220/2010-14 a dle
usnesení pod č.j.: 131EX 1945/10-39, Soudní
exekutor Mgr. Petr Polanský

Podle stavu ke dni 6.12.2010 posudek vypracoval:

Bc. Michal Danielis
Zlatá Olešnice 151
541 01 Trutnov

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu + přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Trutnově, 15.12.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit:

a) obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

b) zjistit a ocenit cenu práv a závad s nemovitostmi spojených

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 112

512 03 Libštát 112

Region: Liberecký

Okres: Semily

Katastrální území: Libštát

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. prosince 2010 za přítomnosti znalce a povinné Jiřiny Kmínkové.

4. Podklady pro vypracování posudku:

1. Výpis z KN, LV č.398 ze dne 16.11.2010
2. Kopie příslušné části KM
3. Usnesení č.j.131EX 1945/10-39 doručené dne 16.11.2010
4. Zákon č. 151/1997 Sb a předpisy v platném znění
5. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 6.12.2010 od 10 hod - povinná Jiřina Kmínková byla přítomna, umožnila vstup na pozemky kolem domu, které jsou předmětem jiného usnesení č.j.131EX 1945/10-40, do domu však umožněn přístup nebyl. Na základě této skutečnosti bylo rozhodnuto provést ocenění z venku, podklady ze spisu a návštěvy archívu Obecního úřadu v Libštátu toto umožňují.
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Územně plánovací dokumentace obce Libštát

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické a evidenční údaje jsou obsaženy v příložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

6. Dokumentace a skutečnost:

V archívu stavebního úřadu se našla projektová dokumentace novostavby rodinného domu, kdy ONV v Semilech vydal dne 18.5.1967 pod č.j. 850/67 rozhodnutí o přípustnosti stavby RD o 1 bytové jednotce. Dne 23.11.1972 bylo povoleno trvalé užívání pod č.j. 4965/71.

Stavba sestává z 1 bytu 5+1:

V suterénu : garáž, sklep na palivo, zeleninu, prádelna

V přízemí: kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, spíž, WC, chodba, závětrí

V podkroví: 3 pokoje, chodba, komora, balkon

V současné době je budova RD užívána 38 let v původním stavu, povinnou a její rodinou.

7. Celkový popis nemovitosti:

Všeobecné místopisné údaje

Obec Libštát s 1010 obyvateli, se nachází v blízkosti chráněné krajinné oblasti Český ráj, situována v údolí Olešky, dříve městys, se vyznačuje maloměstskou zástavbou soustředěnou okolo náměstí, částečně podél silnice II.třídy II/283, která prochází obcí. Na okrajích obce převažuje zástavba složená ze zemědělských usedlostí až rozvolněná zástavba. Na severním konci jsou umístěny text.továrny firem LTZ Libštát a Trevos Košťálov.

Obcí prochází železniční trať č. 030(508) Pardubice-Jaroměř-Liberec, se železniční zastávkou.

Centrum tvoří náměstí s kulturním domem, tři kostely, základní škola, obchod a restaurace.

Nemovitost je situována v jižní části zvané Hoření Konec. Budova s pozemky se nachází na okraji obce ve vzdálenosti 1,35km od centru. Okolní zástavbu tvoří zemědělské usedlosti a teletník. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou z pohledu přístupu a zasíťování.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Budova č.p.112 - rod.dům bydlení

Souhrnná velikost pozemků je cca 108 m² (jedná se pouze o zastavěnou plochu a nádvoří). Parcely p.č. 1729 a 1728 tvořící funkční celek, jsou předmětem ocenění jiného exekučního usnesení.

Údaje o oceňovaném pozemku s budovou

Nemovitost je přístupna po nezpevněné komunikaci č.2166, č. 2306 a 2305 jiného vlastníka. Vybudována na pozemku mírně skloněném k severu, území je pouze částečně zainvestováno, objekt napojen na el. síť, veř. vodovod, kanalizace je do septiku, plyn není. Oceněná je stavba samostatně stojícího rodinného domu, podsklepeného s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, zastřešen sedlovou střechou. Příslušenstvím hlavní stavby jsou přípojky sítí, oplocení předzahrádky z rámového pletiva na podezdívce a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu.

Vzhledem k neumožnění prohlídky budovy nelze přesně určit dispozice a pro ocenění vycházím z PD a předpokládám, že obsahuje byt se standardním příslušenstvím.

Tvar pozemku je nepravidelný.

Podezření na staré zátěže neexistuje.

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody komparace nákladové a srovnávací, výnosovou nepoužiji- nemovitost ani její část není pronajata

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p 112 na parc.st.č. 399

b) Pozemky

b₁) Parc.st.č. 399

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p 112 na parc.st.č. 399

Jedná se o stavbu samostatně stojícího rodinného domu s jedním bytem 5+1, podsklepeného s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, zastřešen sedlovou střechou. Svislé konstrukce jsou zděná z cihel a škvárových bloků s izolací na beton. základových pasech, stropy nespalné z Hurdis do I profilů, schodiště betonové monolitické, nad podkrovím dřevěný. Krov je vázaný dřevěný s pultovým rizoletem, krytina z eternitových šablon. Okna dřevěná zdvojená, fasádní omítka škrabaná. Příslušenstvím hlavní stavby jsou přípojky sítí, oplocení předzahrádky z rámového pletiva na podezdívce a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu.

Dispozice RD:

V suterénu : garáž, sklep na palivo, zeleninu, prádelna

V přízemí: kuchyň 14,8m², obývací pokoj 19,6m², ložnice 18,7m², koupelna 4,5m², spíž 0,9m², WC 1,4m², chodba 11,3m², závěští 4,1m²

V podkroví: 3 pokoje 18,7m² + 17m² + 12m², chodba 9,6m², komora, balkon

Stavebně technický stav:

Stáří je 38 let, stavba je v původním stavu, v posledních letech zanedbaná údržba.

Zast.pl. RD 104m²

Podlahová plocha RD celkem 132,6m²

Užitková plocha RD 213m²

Započitatelná užitková plocha 175m²

b) Pozemky

b₁) Parc.st.č. 399

Parcela st.č. 399 o výměře 108 m² (jedná se pouze o zastavěnou plochu a nádvoří). Parcely p.č. 1729 a 1728 tvořící funkční celek, jsou předmětem ocenění jiného exekučního usnesení.

Obec Libštát má platnou ÚPD, pozemky se nacházejí v zastavěné části určené pro bydlení.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle THU

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p 112 na parc.st.č. 399

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| | | | |
|-----------|------------|---|-----------------------|
| 1PP: | 9,6*10 | = | 96,00 m ² |
| 1NP: | 9,6*10+4*2 | = | 104,00 m ² |
| Podkroví: | 10*9,6 | = | 96,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1PP: | 96,00 m ² | 2,38 m |
| 1NP: | 104,00 m ² | 2,88 m |
| Podkroví: | 96,00 m ² | 2,72 m |

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

| | | | |
|-------------------------------|----------------------|---|-----------------------|
| Spodní stavba: | $(9,6*10)*(2,0)$ | = | 192,00 m ³ |
| Vrchní stavba: | $(9,6*10+4*2)*(4,4)$ | = | 457,60 m ³ |
| Zastřešení: | $(10*9,6)*(4,9/2)$ | = | 235,20 m ³ |
| Jednotkové množství – celkem: | | = | 884,80 m ³ |

Stanovení jednotkové ceny:

Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno .

Seznam porovnávaných objektů:

| Pořadové číslo | Název objektu | Katalogová cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Váha |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-------|
| 1. | Domky rodinné jednobytové | 4 066,- | 4 066,- | 1,000 |
| Minimální jednotková cena: | | | 4 066,00 Kč/m ³ | |
| Průměrná jednotková cena: | | | 4 066,00 Kč/m ³ | |
| Maximální jednotková cena: | | | 4 066,00 Kč/m ³ | |

Ocenění:

Základní cena: 4 066,- Kč/m³

884,80 m³ * 4 066,- Kč/m³ = 3 597 596,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 38 roků

Opotřebení: 38,000 % - 1 367 086,78 Kč

Rodinný dům č.p 112 na parc.st.č. 399 - výsledná cena 2 230 510,02 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům č.p 112 na parc.st.č. 399 = 2 231 000,- Kč

Cena objektů činí celkem 2 231 000,- Kč

Metoda vlastní databáze cen pozemků

a) Pozemky

a₁) Parc.st.č. 399

Pozemek oceněný

zastavěná plocha a nádvoří p.č.399 108 m² á 120,- Kč/m² = 12 960,- Kč

Pozemek oceněný - celkem = 12 960,- Kč

Parc.st.č. 399 - výsledná cena ≡ 12 960,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Parc.st.č. 399 = 13 000,- Kč

Cena pozemků činí celkem 13 000,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název: Rodinný dům 1/5+1
Adresa 51203 Libštát 112
Popis: Viz oddíl věcná hodnota

| | | | |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| Druh nemovitosti | Rodinné domy | Poloha | samostatně stojící |
| Stáří objektu | 38 roků | Stav objektu | dobrý |
| Počet nadz. podlaží | 2 | Počet podzemních podlaží | 1 |
| Výměra pozemku | 108 m ² | Zastavěná plocha | 104 m ² |
| Garáž | v objektu | Výtah | ne |
| Svislé konstrukce | zděné | Podkroví | ano |
| Přípojky | veř. elektro, veř.vodovod | | |
| Příslušenství | ano | | |

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

| Jednotka | Zkratka | Výměra |
|---------------------------------|---------|-----------------------|
| Obestavěný prostor | OP | 885,00 m ³ |
| Zastavěná plocha podlaží celkem | ZP | 242,00 m ² |
| Podlahová plocha podlaží celkem | PP | 133,00 m ² |
| Hrubá užitná plocha | PUH | 213,00 m ² |
| Čistá užitná plocha | PUC | 175,00 m ² |

| Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí | | |
|---|---|-------------|
| Koeficient K1: | * | 1,00 |
| Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀: | | 1,00 |

Přehled porovnatelných nemovitostí

| | |
|---------------------|------------------------|
| Objekt č.: 1 | Název: RD 2*2+1 |
|---------------------|------------------------|

Adresa 514 01 Kruh

Popis: **Cena:** 1 870 000,- Kč **Adresa:** Kruh **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce **Typ domu:** Patrový **Plocha zastavěná:** 141 m²

Plocha užitná: 220 m² **Plocha podlahová:** 135 m² **Plocha pozemku:** 457 m²

Voda: Místní zdroj **Topení:** Ústřední tuhá paliva **Elektřina:** 230V

Popis:

RD o dvou bytových jednotkách 2 km od Jilemnice. Dům je podsklepený s kotelnou na tuhá paliva. V 1.NP je bytová jednotka 2+1 složená z chodby, kuchyně, dvou pokojů a koupelny. Ve 2.NP je také bytová jednotka 2+1 složená z kuchyně, koupelny, dvou pokojů + jednoho malého pokoje. U domu je garáž na osobní auto. Zahrada o výměře 218m². Venkovský rodinný domek na klidném místě s výhledem do krajiny

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Druh nemovitosti | Rodinné domy | Poloha | samostatně stojící |
| Stáří objektu | 35 roků | Stav objektu | dobrý |
| Počet nadz. podlaží | 2 | Počet podzemních podlaží | 1 |
| Výměra pozemku | 457 m ² | Zastavěná plocha | 141 m ² |
| Garáž | mimo objekt | Výtah | ne |
| Svislé konstrukce | zděné | Podkroví | ano |
| Přípojky | ano | | |
| Příslušenství | ano | | |

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Požadovaná nebo kupní cena | 1 870 000,- Kč |
|-----------------------------------|-----------------------|

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

| | | |
|------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient K1: | * | 1,15 |
| Celkový koeficient: | / | 1,15 |
| Přepočtená standardní cena: | | 1 626 086,96 Kč |

| Výměry a jednotkové ceny | | | |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| | Výměry objektu | Jednotkové ceny (JCS _i) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i) |

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Obestavěný prostor: | 1 050,00 m ³ | 1 780,95 Kč/m ³ | 1 548,65 Kč/m ³ |
| Zastavěná plocha podlaží celkem: | 280,00 m ² | 6 678,57 Kč/m ² | 5 807,45 Kč/m ² |
| Podlahová plocha podlaží celkem: | 135,00 m ² | 13 851,85 Kč/m ² | 12 045,09 Kč/m ² |
| Hrubá užitná plocha: | 220,00 m ² | 8 500,- Kč/m ² | 7 391,30 Kč/m ² |
| Čistá užitná plocha: | 150,00 m ² | 12 466,67 Kč/m ² | 10 840,58 Kč/m ² |

| | |
|---------------------|------------------------|
| Objekt č.: 2 | Název: RD 1/3+1 |
|---------------------|------------------------|

Adresa 507 91 Stará Paka

Popis: **Cena:** 1 500 000,- Kč **Adresa:** Stará Paka **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce **Zástavba:** Obytná **Typ domu:** Patrový

Podlaží počet: 2 **Plocha zastavěná:** 100 m² **Plocha užitná:** 200 m² **Plocha podlahová:** 160 m²

Plocha pozemku: 600 m² **Voda:** Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové **Plyn:** Plynovod **Odpad:** Kanalizace **Elektřina:** 400V

Popis:

Rodinný dům ve Staré Pace na klidném místě. Původní disp.: 1.NP - vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, WC, koupelna, 2. NP - dětský pokoj, ložnice. Dům je kompletně podsklepen - garáž, dílna, kotelna, prádelna, sklad paliva apod. Celková výměra pozemku je 600 m², kompletní IS, vlastní studna.

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Druh nemovitosti | Rodinné domy | Poloha | samostatně stojící |
| Stáří objektu | 48 roků | Stav objektu | dobrý |
| Počet nadz. podlaží | 1 | Počet podzemních podlaží | 1 |
| Výměra pozemku | 600 m ² | Zastavěná plocha | 100 m ² |
| Garáž | v objektu | Výtah | ne |
| Svislé konstrukce | zděné | Podkroví | ano |
| Přípojky | ano | | |
| Příslušenství | ano | | |

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Požadovaná nebo kupní cena | 1 500 000,- Kč |
|-----------------------------------|-----------------------|

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1: *

1,15

Celkový koeficient:

/

1,15

Přepočtená standardní cena:

1 304 347,83 Kč

| |
|---------------------------------|
| Výměry a jednotkové ceny |
|---------------------------------|

| | Výměry objektu | Jednotkové ceny (JCS _i) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i) |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|
| Obestavěný prostor: | 890,00 m ³ | 1 685,39 Kč/m ³ | 1 465,56 Kč/m ³ |
| Zastavěná plocha podlaží celkem: | 300,00 m ² | 5 000,- Kč/m ² | 4 347,83 Kč/m ² |
| Podlahová plocha podlaží celkem: | 160,00 m ² | 9 375,- Kč/m ² | 8 152,17 Kč/m ² |
| Hrubá užitná plocha: | 200,00 m ² | 7 500,- Kč/m ² | 6 521,74 Kč/m ² |
| Čistá užitná plocha: | 180,00 m ² | 8 333,33 Kč/m ² | 7 246,38 Kč/m ² |

| | |
|---------------------|------------------------|
| Objekt č.: 3 | Název: RD 1x4+1 |
|---------------------|------------------------|

Adresa Ústí, 507 91 Stará Paka

Popis: **Cena:** 1 700 000,- Kč **Adresa:** Ústí **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Dobrý

Umístění objektu: Samota **Typ domu:** Patrový **Podlaží počet:** 2 **Podlaží umístění:** Přízemí

Plocha zastavěná: 307 m² **Plocha podlahová:** 110 m² **Plocha pozemku:** 4 415 m² **Voda:**

Místní zdroj **Topení:** Ústřední tuhá paliva **Elektřina:** 380V

Popis:

RD o dispozici 4+1 ve Staré Pace. K domu náleží garáž, kůlna, terasa, přilehlé pozemky a zahrada o CP 4.415 m². Velmi klidné místo uprostřed malebné přírody vhodné k trvalému bydlení i rekreaci

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| Druh nemovitosti | Rodinné domy | Poloha | samostatně stojící |
| Stáří objektu | 30 roků | Stav objektu | dobrý |
| Počet nadz. podlaží | 2 | Počet podzemních podlaží | 0 |
| Výměra pozemku | 4415 m ² | Zastavěná plocha | 307 m ² |

| | | | | | |
|-------------------|-----------|-------|----|----------|-----|
| Garáž | v objektu | Výtah | ne | Podkroví | ano |
| Svislé konstrukce | zděné | | | | |
| Přípojky | ano | | | | |
| Příslušenství | ano | | | | |

Požadovaná nebo kupní cena **1 700 000,- Kč**

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

| | | |
|------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient K1: | * | 1,15 |
| Celkový koeficient: | / | 1,15 |
| Přepočtená standardní cena: | | 1 478 260,87 Kč |

Výměry a jednotkové ceny

| | Výměry objektu | Jednotkové ceny (JCS _i) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i) |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|
| Obestavěný prostor: | 960,00 m ³ | 1 770,83 Kč/m ³ | 1 539,86 Kč/m ³ |
| Zastavěná plocha podlaží celkem: | 350,00 m ² | 4 857,14 Kč/m ² | 4 223,60 Kč/m ² |
| Podlahová plocha podlaží celkem: | 110,00 m ² | 15 454,55 Kč/m ² | 13 438,74 Kč/m ² |
| Hrubá užitná plocha: | 300,00 m ² | 5 666,67 Kč/m ² | 4 927,54 Kč/m ² |
| Čistá užitná plocha: | 180,00 m ² | 9 444,44 Kč/m ² | 8 212,56 Kč/m ² |

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

| Objekt číslo | Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů | | | | |
|----------------------------|---|----------|-----------|----------|-----------|
| | OP | ZP | PP | PUH | PUČ |
| 1. RD 2*2+1 | 1 548,65 | 5 807,45 | 12 045,09 | 7 391,30 | 10 840,58 |
| 2. RD 1/3+1 | 1 465,56 | 4 347,83 | 8 152,17 | 6 521,74 | 7 246,38 |
| 3. RD 1x4+1 | 1 539,86 | 4 223,60 | 13 438,74 | 4 927,54 | 8 212,56 |
| SJC – průměr | 1 518,00 | 4 793,00 | 11 212,00 | 6 280,00 | 8 767,00 |
| JCO = SJC * I _O | 1 518,00 | 4 793,00 | 11 212,00 | 6 280,00 | 8 767,00 |
| Výměry oceňované stavby | 885,00 | 242,00 | 133,00 | 213,00 | 175,00 |
| CO: | 1343430 | 1159906 | 1491196 | 1337640 | 1534225 |

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$C_p = CO_{\text{průměrná}}$ **1 373 279,- Kč**

Rodinný dům 1/5+1 - výsledná cena = **1 373 279,- Kč**

C. Rekapitulace

Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území.

Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Konstatuje se, že pro obec a katastrální území je užívání v souladu se schválenou Územně plánovací dokumentací.

Omezení vlastnických práv

Předkupní nebo jiné právo

-nezjištěno

Poznámka: je zřízeno VB práva chůze a jízdy, oprávnění pro parcelu st.č. 162, povinnost k parc.p.č. 2305 a 2306, oceňované nemovitosti se netýká.

V části C listu vlastnictví je uvedena poznámka :

-zástavní právo smluvní

-řada zástavních práv exekutorských a nařízení exekuce

Jeho výši nemohu okomentovat, není mi znám současný stav.

Není mi známo, že kromě výše uvedených skutečností na nemovitosti neváznou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé nemovitosti jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Územně plánovací dokumentace k oceňované nemovitosti byla předložena.

Podle výpisu z katastru nemovitostí je stavba v souladu s právním stavem- schválenou ÚPD.

Stavby jsou užívány povinnou a její rodinnou k bydlení.

Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny nemovitosti, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 2 231 000,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 13 000,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 2 244 000,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 373 000,- Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Za obvyklou cenu pokládám cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými rodinnými domy s přiměřenými pozemky, na základě inzerovaných resp. realizovaných cen a nejlépe tak vystihuje současný stav na trhu nemovitostí. V případě, že není možné za posledních max. 6-12 měsíců zjistit realizované prodeje v místě, je při použití inzerce prováděna korekce snížením požadované ceny o 10-20%.

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Rodinný dům bez pozemků ve funkčním celku (parc.p.č. 1728 a 1729 tvořící funkční celek, jsou předmětem ocenění jiného exekučního usnesení), pouze se zastavěným pozemkem, na dobrém místě, přístupný po nezpevněné komunikaci jiného vlastníka, v posledních pěti letech neudržovaný, v dané lokalitě je poptávka výrazně nižší než nabídka. S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou za porovnávací cenu obchodovatelné.**

Srovnávací jednotková cena za 1m² upravené započitatelné užitkové plochy u obdobných, samostatně stojících, dokončených RD s příslušenstvím, se pohybuje v dané lokalitě v cenovém rozpětí (intervalu) od 7200,-Kč do 10800,-Kč/m². Na základě porovnání všech důležitých parametrů uvažuji v tomto případě obvyklou cenu RD při spodní hranici t.j. 7800,-Kč/m² (včetně příslušenství) a na závěr upravuji korekci za pokračující finanční krizi 10%.

Výpočet: $175\text{m}^2 * 7800,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 1365000 * 0,9 = 1\,228\,500,-\text{Kč}$, zaokrouhleno 1200 000,-Kč.

Odpověď na otázky dle usnesení č.j. 131Ex 1945/10-12, část B)

| |
|--|
| Obvyklá cena RD č.p. 112 vč. příslušenství: 1 200 000,-Kč |
|--|

| |
|---|
| Obvyklá cena práv a závad: -nezjištěna |
|---|

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou

V Trutnově, 15.12.2010

Bc. Michal Danielis
Zlatá Olešnice 151
541 01 Trutnov

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 194/75/2010 část B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 75.

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **61068104-28106-140604180455**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **13** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

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

Ověřující osoba:

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský dne 04.06.2014



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

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