

## Znalecký posudek č. 194/75/2010 část A

Nemovitosti- Budovy RD č.p. 86 na parc.st.č. 162 a pozemků parc.st.č.162 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. 86

512 03 Libštát

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 - povinný Jiřina Kmínková byla přítomna, umožnila vstup na pozemky kolem domu, které jsou předmětem jiného usnesení č.j.131EX 1945/10-40, do domu č.p.86 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 přiložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

#### **6. Dokumentace a skutečnost:**

V archívu obecního úřadu se našla část projektová dokumentace na přestavbu stodoly na garáž. Dle stavebního povolení č.j.:Výst./461/78/332/6 ze dne 4.4.1978 byla povolena přestavba, spočívající v odbourání části 1/2 stodoly na jižní straně a nahrazena zdívkou a stropem, přípojky sítí neřešeny. Stavba byla realizována do fáze části hrubé stavby, nebyla dokončena. V současnosti se jeví nemovitosti ve stavu k rekonstrukci, neužívané a chátrající.

#### **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, zasíťování a užívání.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Budova č.p.86 - rod.dům bydlení

Souhrnná velikost pozemků je cca 528 m2 (jedná se pouze o zastavěnou plochu a nádvoří),parc.p.č. 1724, 1725, 2307, 1727 a 1723 tvořící funkční celek, je předmětem ocenění jiného exekučního usnesení.

### **Údaje o oceňovaném pozemku s budovou**

Nemovitost je přístupna po nezpevněné komunikaci č.2166 jiného vlastníka. Vybudována na pozemku mírně skloněném k severu, území je pouze částečně zainvestováno, objekt napojen na el. síť, veř. vodovod, kanalizace je do žumpy, plyn není. Oceněná je stavba samostatně stojícího rodinného domu, nepodsklepeného s jedním nadzemním podlažím, zastřešena sedlovou střechou bez podkroví. Vedlejší stavbou je stodola a kolna. Příslušenstvím hlavní stavby jsou přípojky sítí, oplocení z planěk a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu, spočívající v opěrné zídce z kamenné rovnaniny a zádlažbě před vstupem a jsou obsaženy v porovnávací ceně.

Vzhledem k neumožnění prohlídky budovy nelze přesně určit dispozice a pro ocenění předpokládám, že obsahuje byt s podstandardním příslušenstvím.

Tvar pozemku je přibližně obdelníkový. Pozemek je rovinatý.

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**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p.86 na parc.st.č. 162

### **b) Vedlejší stavby**

b<sub>1</sub>) Stodola na st.p.č. 162

### **c) Pozemky**

c<sub>1</sub>) Parc.st.č. 162

## **9. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Hlavní stavby**

#### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p.86 na parc.st.č. 162**

Jedná se o stavbu samostatně stojícího rodinného domu, nepodsklepeného s jedním nadzemním podlažím, zastřešen sedlovou střechou bez podkroví. Konstrukce je smíšené, převážně zděná z cihel, částečně zděná z kamene a roubaná z trámů. Krov je vázaný dřevěný s půdou, krytina dožilá z eternitových šablon. Úpravy povrchů jsou dožilé, fasáda vápenná, rovněž vnitřní omítky. Přípojky sítí jsou odpojené. Příslušenstvím je suchý záchod na dvorku.

Vedlejší stavbou je stodola a kolna. Příslušenstvím hlavní stavby jsou přípojky sítí, oplocení z planěk a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu, spočívající v opěrné zídce z kamenné rovnániny a zádlažby před vstupem.

#### **Stavebně technický stav:**

Dle konstrukčních prvků usuzuji na postavení na přelomu století 19 a 20, užívána jako rodinný dům do 80-tých let 20. stol. V současnosti se jeví nemovitosti ve stavu k rekonstrukci, neužívané a chátrající.

Zast.pl. RD 182m<sup>2</sup>

Zast.pl. Stodoly a kolny 231m<sup>2</sup>

Podlahová plocha RD celkem (odhad) 72m<sup>2</sup>

Užitková plocha RD + stodoly a kolny celkem (odhad) 254+ 253= 507m<sup>2</sup>

Započitatelná užitková plocha 150m<sup>2</sup>

Opotřeбенí stanoveno odborným odhadem na 92%.

### **b) Vedlejší stavby**

#### **b<sub>1</sub>) Stodola na st.p.č. 162**

Hlavní část:

### **c) Pozemky**

#### **c<sub>1</sub>) Parc.st.č. 162**

Parcela st.č. 162 o výměře 528 m<sup>2</sup>, je nepravidelného tvaru, je částečně zastavěná stavbou budovy pro bydlení č.p. 86 a vedlejší stavbou stodoly a kolny.

Souhrnná velikost pozemků je cca 528 m<sup>2</sup> (jedná se pouze o zastavěnou plochu a nádvoří). Parcely p.č. 1724, 1725, 2307, 1727 a 1723 tvořící funkční celek, je 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

#### a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p.86 na parc.st.č. 162

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1NP : \quad 10,6*17,2 \quad = \quad 182,32 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP :	182,32 m <sup>2</sup>	3,00 m

##### Jednotkové množství:

Jednotka: m<sup>3</sup>

$$\text{Vrchní stavba:} \quad (10,6*17,2)*(4,23+0,3) \quad = \quad 825,91 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení:} \quad 10,6*17,2*6,1/2 \quad = \quad 556,08 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 1\,381,99 \text{ m}^3$$

##### 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.	Domy bytové netytové ostatní	4 027,-	4 027,-	1,000
Minimální jednotková cena:			4 027,00 Kč/ m <sup>3</sup>	
Průměrná jednotková cena:			4 027,00 Kč/ m <sup>3</sup>	
Maximální jednotková cena:			4 027,00 Kč/ m <sup>3</sup>	

##### Ocenění:

Základní cena: 4 027,- Kč/ m<sup>3</sup>

$$1\,381,99 \text{ m}^3 * 4\,027,- \text{ Kč/ m}^3 \quad = \quad 5\,565\,273,73 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 110 roků

$$\text{Opotřebení: } 91,667 \% \quad - \quad 5\,101\,519,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p.86 na parc.st.č. 162 - výsledná cena} \quad \underline{\underline{= \quad 463\,754,26 \text{ Kč}}}$$

b) Vedlejší stavby

**b<sub>1</sub>) Stodola na st.p.č. 162**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

přízemí:	18*9,3	=	167,40 m <sup>2</sup>
Název podlaží		Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:		167,40 m <sup>2</sup>	3,00 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka:

Hlavní část:

Vrchní stavba:  $(18*9,3)*(3,37+0,3)$  = 614,36

Zastřešení:  $(18*9,3)*(4,5/2)$  = 376,65

Kolna:

Vrchní stavba:  $(10,6*6)*(3,00)$  = 190,80

Jednotkové množství – celkem: = 1 181,81

**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.	Budova pro sušení a úpravu zem. produktů	3 824,-	3 824,-	1,000
	Minimální jednotková cena:		3 824,00 Kč/m <sup>3</sup>	
	Průměrná jednotková cena:		3 824,00 Kč/m <sup>3</sup>	
	Maximální jednotková cena:		3 824,00 Kč/m <sup>3</sup>	

**Ocenění:**

Základní cena: 3 824,- Kč/m<sup>3</sup>

1 181,81 \* 3 824,- Kč/m<sup>3</sup> = 4 519 241,44 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 110 roků

Opotřebení: 92,000 % - 4 157 702,12 Kč

**Stodola na st.p.č. 162 - výsledná cena** = **361 539,32 Kč**

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

a) Rodinný dům č.p.86 na parc.st.č. 162 = 464 000,- Kč

b) Stodola na st.p.č. 162 = 362 000,- Kč

**Cena objektů činí celkem** **826 000,- Kč**

## Metoda databáze cen pozemků

### a) Pozemky

#### a) Parc.st.č. 162

##### Pozemek oceněný

zastavěná plocha a nádvoří p.č.162  $528 \text{ m}^2$  á  $120,- \text{ Kč/m}^2$  =  $63\,360,- \text{ Kč}$

**Pozemek oceněný - celkem** = **63 360,- Kč**

**Parc.st.č. 162 - výsledná cena** = **63 360,- Kč**

### Rekapitulace ocenění pozemků

a) Parc.st.č. 162 =  $63\,000,- \text{ Kč}$

**Cena pozemků činí celkem** **63 000,- Kč**

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název: Rodinný dům č.p.83

Adresa 51203 Libštát

Popis: Viz oddíl věcná hodnota

Druh nemovitosti Rodinné domy Poloha samostatně stojící

Stáří objektu 110 roků Stav objektu špatný

Počet nadz. podlaží 1 Počet podzemních podlaží 0

Výměra pozemku  $528 \text{ m}^2$  Zastavěná plocha  $413 \text{ m}^2$

Garáž v objektu Výtah ne Podkroví ne

Svislé konstrukce zděné

Přípojky veř. elektro, veř.vodovod

Příslušenství ano

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	$2\,564,00 \text{ m}^3$
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	$413,00 \text{ m}^2$
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	$75,00 \text{ m}^2$
Hrubá užitná plocha	PUH	$150,00 \text{ m}^2$
Čistá užitná plocha	PUČ	$150,00 \text{ m}^2$

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1: \* 1,00

**Index odlišnosti objektu oproti standardu I<sub>0</sub>:** 1,00



## Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: RD 1/2+1</b>
---------------------	------------------------

Adresa 512 03 Libštát  
 Popis: **Cena:** 1 250 000,- Kč **Adresa:** Libštát **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Před rekonstrukcí  
**Umístění objektu:** Okraj obce **Zástavba:** Venkovská  
**Typ domu:** Přízemní **Plocha zastavěná:** 103 m<sup>2</sup> **Plocha užitná:** 140 m<sup>2</sup>  
**Plocha podlahová:** 85 m<sup>2</sup> **Plocha pozemku:** 5 064 m<sup>2</sup> **Voda:** Místní zdroj  
**Topení:** Lokální tuhá paliva **Elektřina:** 380V **Komunikace:** Neupravená  
**Popis:**

Jedná se o dům-chalupu, která je umístěna na okraji obce Libštát, na polosamotě v blízkosti lesů a místního potoka. V současnosti se nemovitost rekonstruuje (koupelna, veškeré rozvody, podlahy atd.). Dům je původně z roku 1900, s tím, že v roce 1967 byl celkově přestavěn. Dispozice: 2x sklep, 2+1, soc. zař, volné půdní prostory, vstupní bet. terasa. Příjezd je po nezpevněné obecní komunikaci. Pozemek je o celkové výměře 5064m<sup>2</sup>. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu 220/380V, kanalizace-žumpa s trativodem.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	110 roků	Stav objektu	před rekonstrukcí
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	5064 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	103 m <sup>2</sup>
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	ano		
Příslušenství	ano		

<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>	<b>1 250 000,- Kč</b>
-----------------------------------	-----------------------

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	*	1,15
<b>Celkový koeficient:</b>	/	1,15
<b>Přepočtená standardní cena:</b>		<b>1 086 956,52 Kč</b>

### Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	1 100,00 m <sup>3</sup>	1 136,36 Kč/m <sup>3</sup>	988,14 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	103,00 m <sup>2</sup>	12 135,92 Kč/m <sup>2</sup>	10 552,98 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	85,00 m <sup>2</sup>	14 705,88 Kč/m <sup>2</sup>	12 787,72 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	140,00 m <sup>2</sup>	8 928,57 Kč/m <sup>2</sup>	7 763,98 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	140,00 m <sup>2</sup>	8 928,57 Kč/m <sup>2</sup>	7 763,98 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: RD 1/5+1</b>
---------------------	------------------------

Adresa Kunderatice, 512 02 Košřálov  
 Popis: **Cena:** 1 190 000,- Kč **Adresa:** Košřálov **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Dobrý  
**Umístění objektu:** Centrum obce **Typ domu:** Patrový **Podlaží počet:** 3 **Podlaží umístění:** Přízemí **Míst k parkování:** 1 **Plocha zastavěná:** 185 m<sup>2</sup> **Plocha podlahová:** 250 m<sup>2</sup> **Plocha pozemku:** 575 m<sup>2</sup> **Voda:** Dálkový vodovod **Topení:** Ústřední tuhá paliva **Elektřina:** 380V  
**Doprava:** Autobus

### Popis:

Prodej rodinného domu 5+1 v obci Košřálov - Kunderatice. Obestavěný prostor 615 m<sup>3</sup>. K domu patří garáž, zahradní domek a kůlna. Dispozice: v přízemí velká průchozí chodba, 3 pokoje a koupelna. V patře je kuchyň, 2 pokoje a půdní prostory. V domě je ústřední topení na tuhá

paliva, možnost krbových kamen. Vhodné k trvalému bydlení i k rekreaci. Nedaleko do Krkonoš a Českého ráje.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	85 roků	Stav objektu	před rekonstrukcí	
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	575 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	185 m <sup>2</sup>	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné			
Přípojky	ano			
Příslušenství	ano			

**Požadovaná nebo kupní cena** **1 190 000,- Kč**

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	*	1,20
<b>Celkový koeficient:</b>	/	1,20
<b>Přepočtená standardní cena:</b>		<b>991 666,67 Kč</b>

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	615,00 m <sup>3</sup>	1 934,96 Kč/m <sup>3</sup>	1 612,47 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	360,00 m <sup>2</sup>	3 305,56 Kč/m <sup>2</sup>	2 754,63 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	120,00 m <sup>2</sup>	9 916,67 Kč/m <sup>2</sup>	8 263,89 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	250,00 m <sup>2</sup>	4 760,- Kč/m <sup>2</sup>	3 966,67 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	250,00 m <sup>2</sup>	4 760,- Kč/m <sup>2</sup>	3 966,67 Kč/m <sup>2</sup>

**Objekt č.: 3      Název: RD 2x3+1**

Adresa      512 02 Košťálov

Popis: **Cena:** 700 000,- Kč **Adresa:** Košťálov **Budova:** Cihlová **Stav objektu:** Špatný

**Typ domu:** Patrový **Plocha zastavěná:** 208 m<sup>2</sup> **Plocha užitná:** 400 m<sup>2</sup> **Plocha pozemku:** 1 097 m<sup>2</sup> **Voda:** Dálkový vodovod **Elektřina:** 380V **Zařízení:** Ne

**Popis:**

RD 2x-3+1 v obci Košťálov k rekonstrukci. Dvougenerační prostorný zděný dům. Zast. pl.208m2, pozemek 1097m2. Sítě - elektřina, vodovod, jímka. Dům je dvoupodlažní. V zadní části domu na pozemku zděná kůlna. Blízko nemovitosti se nachází les,železniční stanice cca 150m. Pěkné prostředí.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	85 roků	Stav objektu	špatný	
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	1097 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	208 m <sup>2</sup>	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné			
Přípojky	ano			
Příslušenství	ano			

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

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	*	1,15
<b>Celkový koeficient:</b>	/	1,15
<b>Přepočtená standardní cena:</b>		<b>608 695,65 Kč</b>

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	1 520,00 m <sup>3</sup>	460,53 Kč/m <sup>3</sup>	400,46 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	420,00 m <sup>2</sup>	1 666,67 Kč/m <sup>2</sup>	1 449,28 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	152,00 m <sup>2</sup>	4 605,26 Kč/m <sup>2</sup>	4 004,58 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	400,00 m <sup>2</sup>	1 750,- Kč/m <sup>2</sup>	1 521,74 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	400,00 m <sup>2</sup>	1 750,- Kč/m <sup>2</sup>	1 521,74 Kč/m <sup>2</sup>

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. RD 1/2+1	988,14	10 552,98	12 787,72	7 763,98	7 763,98
2. RD 1/5+1	1 612,47	2 754,63	8 263,89	3 966,67	3 966,67
3. RD 2x3+1	400,46	1 449,28	4 004,58	1 521,74	1 521,74
SJC – průměr	1 000,00	4 919,00	8 352,00	4 417,00	4 417,00
JCO = SJC * I <sub>O</sub>	1 000,00	4 919,00	8 352,00	4 417,00	4 417,00
Výměry oceňované stavby	2 564,00	413,00	75,00	150,00	150,00
CO:	2564000	2031547	626400	662550	662550

#### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$C_p = CO_{\text{průměrná}}$

**1 309 409,- Kč**

**Rodinný dům č.p.83 se stodolou a kolnou - výsledná cena = 1 309 409,- 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

#### **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 zemědělské činnosti, v RD neobydlen.

### 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: 825 000,- Kč**

**Věcná hodnota pozemků: 63 000,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 888 000,- Kč**

### **Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem: 1 309 000,- 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 hospodářským zázemím, 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- zemědělská usedlost s podstandardním příslušenstvím, bez pozemků ve funkčním celku (parc.p.č. 1724, 1725, 2307, 1727 a 1723 tvořící funkční celek, jsou předmětem ocenění jiného exekučního usnesení), pouze se zastavěným pozemkem, na klidném místě, přístupné po nezpevněné komunikaci jiného vlastníka, neudržovaný před rekonstrukcí, v dané lokalitě je poptávka výrazně nižší než nabídka. S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou za porovnávací cenu obtížně obchodovatelné.**

Srovnávací jednotková cena za 1m<sup>2</sup> upravené započitatelné užitkové plochy u obdobných, samostatně stojících zem.Usedlostí, vhodných k bydlení či rekreaci, s podstandardním příslušenstvím, se pohybuje v dané lokalitě v cenovém rozpětí (intervalu) od 1500,-Kč do 8000,-Kč/m<sup>2</sup>. Na základě porovnání všech důležitých parametrů uvažuji v tomto případě obvyklou cenu RD, pod střední hranici t.j. 4700,-Kč/m<sup>2</sup> (včetně příslušenství) a na závěr upravuji korekcí za pokračující finanční krizi 10%.

Výpočet: 150m<sup>2</sup> \* 4700,-Kč/m<sup>2</sup> = 705 000 \* 0,9 = 634 500,-Kč, zaokrouhлено 630 000,-Kč.

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

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena RD č.p. 86 vč. příslušenství: 630 000,-Kč</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena práv a závad: -nezjištěna</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------

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 A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 75.

## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **61068100-28106-140604180453**, 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.