

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1559/109/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům, spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 3755 se stavbou RD čp.1074 a pozemek p.č. 3756, v k.ú.a obci Česká Lípa, zapsaném na LV č. 75, vedené v Katastrálním úřadě pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa  
Adresa nemovité věci: Husova 1074, 470 01 Česká Lípa

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j. 184 EX 583/18-26 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluhl. podíl id. 1/2

**1 200 000 Kč**

Stav ke dni :  
Za přítomnosti: znalece  
Počet stran: 22 stran

6.6.2018

Datum místního šetření: 6.6.2018

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 26.06.2018**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### 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 obvyklou cenu

1. **spoluhl. podíl id. 1/2 nemovitostí povinného a jejich součástí**
2. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
4. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

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 užitekosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

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

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

5. Výpis z KN, LV č. 75
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 6.6.2018. Povinný Jaroslav Peška byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilku převzal osobně, k místnímu šetření byla pozvána spoluvlastnice nemovitostí. Vlastníci byli řádně obesláni, zúčastnili se místního šetření, nemovitosti zpřístupnili a poskytli součinnost při ocenění.
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 583/18-26
13. Povodňová zpráva www.cap.cz
14. Cenové údaje www.cuzk.cz

#### **Odborná literatura:**

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013

Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

## Místopis

Česká Lípa (německy Böhmisch Leipa) je město v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Leží 80 km severně od Prahy na řece Ploučnici s historickým centrem na jejím pravém břehu. Česká Lípa zahrnuje 14 místních částí o celkové rozloze 66,10 km<sup>2</sup>, kde žije zhruba 37 tisíc obyvatel. Česká Lípa je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Okres Česká Lípa se skládá ze 57 obcí, ORP z 41 obcí. Ve městě je několik památných stromů a také několik přírodních památek - Okřešické louky, Manušické rybníky, Česká Lípa - mokřad v nivě Šporky. Na okrajích města jsou tři kopce, Českolipský Špičák, Holý vrch a Hůrka. Městem protéká řeka Ploučnice a její přítoky Šporka a Robečský potok. Město má několik kulturních center. Je to jednak Kulturní dům Crystal, dále Jiráskovo divadlo, Základní umělecká škola s jejími sály, Vlastivědné muzeum a galerie se svými pobočkami, Městská knihovna se svými pobočkami. Ve městě je důležitá železniční křižovatka řady tratí. Je zde centrální vlakové nádraží (Česká Lípa hlavní nádraží), dále zastávky (Česká Lípa střelnice) ve směru z Bakova nad Jizerou na Jedlovou a Česká Lípa-Holý vrch ve směru na Děčín. Meziměstská doprava, zejména ČSAD Česká Lípa a. s., využívající své autobusové nádraží z roku 1986, zajišťuje dopravní spojení směr Mimoň, Nový Bor, Prahu a spojující město s okolními městečky a vesnicemi. Nejdůležitější komunikací je nadúrovňový severojižní průtah městem silnice I/9 z Prahy na Nový Bor z roku 1987. Západovýchodním směrem protíná město silnice II/262 Děčín – Zákupy. Ve městě je několik křižovatek a přechodů pro pěší řízených semaforem a několik kruhových objezdů.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):       MHD       železnice       autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):       dálnice/silnice I. tř.       silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:      okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	3723/1      Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

## Celkový popis

Nemovitost - pozemky se stavbou RD je situována v okrajové části obce Česká Lípa, v okolní zástavby pro BD a RD, v blízkosti ZŠ, obchodu a autobusové zastávky. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Husova, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 3723/1, ve vlastnictví obce, vzdálené cca. 250 m od autobusové zastávky a 1,9 km od centra obce a jeho občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, okresní soud, pošta, banky, knihovna, lékaři, nemocnice, policie, kino, obchody a restaurační zařízení). Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, v oblasti s plnou infrastrukturou, vhodnou k bydlení. Vybudována na rovinatém pozemku, území je zainvestováno, možnost napojení na el. síť, VV, VK a plyn a dále studna na užitkovou vodu.

## 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Podíl*

*Peška Jaroslav, Husova 1074/6, 47001 Česká Lípa 1/2*

*Pešková Markéta, Husova 1074/6, 47001 Česká Lípa 1/2*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Narižení předběžného opatření*

*Zahájení exekuce - Peška Jaroslav*

*Zástavní právo podle dědické dohody*

*Jiné zápisy*

*Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.06.2018 09:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva. Byt v přízemí by měl být užíván povinným, je však prázdný, neužíván. Byt v patře užívá spoluvlastnice (dcera povinného).*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou zastavěné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 3755 je z části zastavěn stavbou RD čp. 1074 a nezapsanými vedlejšími stavbami dále z části nádvořím a předzahrádkou a pozemek p.č. 3756 je zahradou, pozemky jsou oplocené a tvoří spolu FC. Území je kompletně zainvestováno, možnost napojení na VV, VN, NN a plyn a vlastní studna. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 400 - 900,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 630,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	3755	231	630,00	145 530
zahrada	3756	213	630,00	134 190
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>444</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>279 720</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Stavba RD čp. 1074

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je řadová, vnitřní, se 2. NP, nepodsklepený. Stavba obsahuje dva byty - v přízemí o velikosti 2+1, který je v posledních letech neužíván (původně užíván rodiči povinného) a byt o velikosti 3+1 v patře, který užívá spoluvlastnice (dcera povinného).

Stavba je zastřešená sedlovou střechou o mírném sklonu, s krytinou z pozinkového plechu, postavená na betonových základech, svíslé konstrukce zděné z cihel, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnější omítky vápenné, okna dřevěná zdvojená a špaletová, dveře dřevěné z části prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stropy rovné, podlahy s keramickou dlažbou a s PVC, schodiště kamenné. Stavba je se standardním příslušenstvím a podprůměrným vybavením - jednoduché kuchyňské linky (linka nejsou na míru, spotřebiče nejsou vestavěné), koupelny vybaveny vanou s provedenými keramickými obklady, původními. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Ohřev TUV bojlerem.

Příslušenstvím vedlejší nezapsané stavby zemního sklepu, dílna, dřevník a kolna (stavby jsou v téměř původním stavu, se zanedbanou údržbou), dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, VK a plyn a dále studna na užitkovou vodu, dále zpevněná plocha okolo stavby a oplocení pozemku.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca. v r. 1935 a do dnešní podoby upravena kompletní přestavbou v roce 1978, kdy byly zřízeny dva byty, obnovena střešní krytiny, vyměněna okna, provedeny nové omítky, povrchy, podlahy. Provedená modernizace a revitalizace stavby je ke dni místního šetření již dožitá, stavba je již morálně zastaralá. Pro ocenění se předpokládá stavba ve stavu před revitalizací.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP			104,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 2+1	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>	
společná chodba	15,00 m <sup>2</sup>	1,00	15,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>75,00 m<sup>2</sup></b>	
2. NP			104,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 3+1	70,00 m <sup>2</sup>	1,00	70,00 m <sup>2</sup>	
společná chodba	5,00 m <sup>2</sup>	1,00	5,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>75,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
v.s.	(104)*(5,95+0,3)	=	650,00 m <sup>3</sup>

$$\text{zastř.} \quad (104) \cdot (7,3 - 5,95) / 2 \quad = \quad 70,20 \text{ m}^3$$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		650,00 m <sup>3</sup>
zastř.		70,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>720,20 m<sup>3</sup></u>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovné
4. Střecha	pultová
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	kamenné
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná zdvojená a špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení - plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka jednoduchá 2x
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana nebo sprchový kout, WC 2x
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	krb

Jednotková cena	5 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	720,20 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	3 961 100 Kč



Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	170 327	170 327	4,32
2. Zdivo	24,30	962 547	962 547	24,42
3. Stropy	9,30	368 382	368 382	9,35
4. Střecha	4,20	166 366	166 366	4,22
5. Krytina	3,00	118 833	118 833	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	27 728	27 728	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	253 510	253 510	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	130 716	130 716	3,32
9. Vnější obklady	0,40	15 844	15 844	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	95 066	95 066	2,41
11. Schody	3,90	154 483	154 483	3,92
12. Dveře	3,40	134 677	134 677	3,42
13. Okna	5,30	209 938	209 938	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	91 105	91 105	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	55 455	55 455	1,41
16. Vytápění	4,20	166 366	166 366	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	158 444	158 444	4,02
18. Bleskosvod	0,50	19 806	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	110 911	110 911	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	63 378	63 378	1,61
21. Instalace plynu	0,50	19 806	19 806	0,50
22. Kanalizace	2,90	114 872	114 872	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 806	19 806	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	198 055	198 055	5,03
25. Záchod	0,40	15 844	15 844	0,40
26. Ostatní	3,00	118 833	118 833	3,02
Upravená reprodukční cena			3 941 294 Kč	
Množství			720,20 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 472 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení

	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 4,32	100,00	4,32	4,32	83	200	41,50	1,7928
2. Zdivo	S 24,42	100,00	24,42	24,42	83	200	41,50	10,1343
3. Stropy	S 9,35	100,00	9,35	9,35	83	200	41,50	3,8803
4. Střecha	S 4,22	100,00	4,22	4,22	40	150	26,67	1,1255
5. Krytina	S 3,02	100,00	3,02	3,02	40	83	48,19	1,4553
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	0,70	0,70	40	83	48,19	0,3373
7. Vnitřní omítky	S 6,43	100,00	6,43	6,43	40	83	48,19	3,0986
8. Fasádní omítky	S 3,32	100,00	3,32	3,32	40	83	48,19	1,5999
9. Vnější obklady	S 0,40	100,00	0,40	0,40	40	83	48,19	0,1928
10. Vnitřní obklady	S 2,41	100,00	2,41	2,41	40	83	48,19	1,1614
11. Schody	S 3,92	100,00	3,92	3,92	83	126	65,87	2,5821

12. Dveře	S	3,42	100,00	3,42	3,42	40	83	48,19	1,6481
13. Okna	S	5,33	100,00	5,33	5,33	40	83	48,19	2,5685
14. Podlahy obytných místností	S	2,31	100,00	2,31	2,31	40	83	48,19	1,1132
15. Podlahy ostatních místností	S	1,41	100,00	1,41	1,41	40	83	48,19	0,6795
16. Vytápění	S	4,22	100,00	4,22	4,22	40	83	48,19	2,0336
17. Elektroinstalace	S	4,02	100,00	4,02	4,02	40	83	48,19	1,9372
19. Rozvod vody	S	2,81	100,00	2,81	2,81	40	83	48,19	1,3541
20. Zdroj teplé vody	S	1,61	100,00	1,61	1,61	40	83	48,19	0,7759
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	0,50	0,50	40	83	48,19	0,2410
22. Kanalizace	S	2,91	100,00	2,91	2,91	40	83	48,19	1,4023
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	40	83	48,19	0,2410
24. Vnitřní vybavení	S	5,03	100,00	5,03	5,03	40	83	48,19	2,4240
25. Záchod	S	0,40	100,00	0,40	0,40	40	83	48,19	0,1928
26. Ostatní	S	3,02	100,00	3,02	3,02	40	83	48,19	1,4553
<b>Součet upravených objemových podílů:</b>				<b>100,00</b>	<b>Opotřebení:</b>				<b>45,4000</b>

			<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]		104
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]		150
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]		720,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		5 472
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		5 472
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		3 940 934
Stáří	roků		83
Další životnost	roků		17
Opotřebení	%		45,40
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>		<b>2 151 750</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti:

– Stavba RD řadová vnitřní, se 2. NP, podsklepená, v původním udržovaném stavu, ve stavu před revitalizací a modernizací, se 2 byty, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s menšími pozemky, situovaná v klidné části obce, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	720,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	444,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD, pozemek 692 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Česká Lípa - Vítkov, okres Česká Lípa
<b>Popis:</b>	Řadový krajní RD, který se nachází 8 km od České Lípy v osadě Vítkov u Dobranova. Dům je částečně podsklepený (21 m <sup>2</sup> ) má 2 NP a podkroví. 1 NP - hlavní vstup do domu je přes prostornou zimní zahradu (17m <sup>2</sup> ), která rozšiřuje obytný prostor a bydlení se tak přibližuje přírodě v každém ročním období. Následuje vstupní (odkládací) chodba, WC, další chodba (4,40 m <sup>2</sup> ), ze které se vchází do obývacího pokoje (22 m <sup>2</sup> ), koupelny (5,10 m <sup>2</sup> ) a na schodiště do II NP. Nachází se zde také prostorný obývací pokoj s krbem, který navazuje na útulnou kuchyni 9 m <sup>2</sup> a spíž (3,3 m <sup>2</sup> ). 2 NP – z chodby je přístup do třech ložnic, jedná se o samostatné neprůchozí místnosti (9 m <sup>2</sup> , 16 m <sup>2</sup> , a 16 m <sup>2</sup> + koupelna s rohovou vanou + WC. Z jedné z ložnic je vstup na zasklenou lodžii (4 m <sup>2</sup> ). Podkroví domu s půdním prostorem, chodbou (9,5 m <sup>2</sup> ) a pokojem pro hosty (18 m <sup>2</sup> ) je nově zrekonstruované a zateplené. V domě je provedena celková rekonstrukce elektřiny (měď), zdroj vody – vlastní studna 24 m hluboký vrt. Vytápění – krbová kamna a ústřední topení - elektrokotel.
<b>Pozemek:</b>	692,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,08
K4 Provedení a vybavení	0,93
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 150 000	150,00	21 000	0,71	14 934

**Název: RD, pozemek 801 m2 - REZERVACE****Lokalita:** ulice Českých bratří, Česká Lípa

**Popis:** RD s garáží v České Lípě - Svárov na pozemku 801 m<sup>2</sup> - samostatně stojícího dvoupodlažního rodinného domu s obytným podkrovím v ul. Českých Bratří v České Lípě, městské části zvané Svárov. Dům postavený v roce 1972 je podsklepený, zděný z cihel tl. 45 cm, má betonové základy a sedlovou střechu s krytinou z pozinkovaného plechu. V poslední době v něm došlo především k výměně plynového kotle, předělání nových rozvodů vody a odpadů do plastu a jejich vytažení do patra domu pro možnost vybudování další koupelny. Jinak je dům v původním stavu, ale udržovaný, okna jsou dřevěná špaletová, stropy hurdiskové, podlahy v přízemí betonové s plovoucí laminátovou krytinou (kuchyň), koberec (pokoje), dlažba (ostatní), v podkroví jsou podlahy betonové, pokryté pouze linoleem v pokoji. V suterénu domu jsou schody do přízemí, kotelná, prádelna a 2 sklepy. V přízemí chodba se schodištěm do podkroví, obývací pokoj s balkónem, pokoj, kuchyň, koupelna s WC, spíž, 2 sklady, zastřešené schodiště na verandu a veranda. V podkroví potom 1 pokoj, terasa, prostor pro vybudování dalšího pokoje a WC. Objekt je napojen na elektřinu 230/400V, plyn, veřejnou kanalizaci i vodovod, ohřev vody je kombinovaným kotlem, vytápění ústřední plynovým kotlem. Na zahradě je několik ovocných stromů, skleník a dřevěná kolna.

**Pozemek:** 801,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 155,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 090 000	155,00	19 935	0,80	15 872

**Název: RD, pozemek 302 m2****Lokalita:** Žižkova, Česká Lípa

<b>Popis:</b>	RD v České Lípě. Nemovitost se nachází v ulici Žižkova v blízkosti centra. Vícegenerační RD (3byt.jednotky) s nebytovým prostorem. Každé patro má svůj vlastní elektroměr. V domě zaveden obecní vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. V domě oceníme prostorný sklep, technickou místnost (tři kotle - pevná paliva, plyn. kotel, elek.kotel). Po rekonstrukci střecha, komíny a fasáda.			
<b>Pozemek:</b>	302,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	195,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,99	
K5 Celkový stav			0,96	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	195,00	15 385	0,85	13 050



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>RD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Moravská, Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	Pozemek se stavbou č. p. 2412 zobchodované smlouvou kupní ze dne 12.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2018. Zápis proveden dne 13.03.2018.			
<b>Pozemek:</b>	313,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	165,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	165,00	12 121	1,00	12 121



Zdroj: cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>RD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pod Hůrkou, Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	Pozemek se stavbou č. p. 1412/19 zobchodované smlouvou kupní ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.02.2018. Zápis proveden dne 06.03.2018.			
<b>Pozemek:</b>	626,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	115,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: cuzk.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 160 000	115,00	27 478	0,85	<b>23 356</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 12 000 - 23 000 ,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy, po zvážení všech podstatných faktů (lokalita, závady jak morální, tak technické), indikují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu ve výši 16000,-Kč/m<sup>2</sup> .

Bylo zjištěno, že oceňované nemovitosti jsou nabízeny na prodej za kupní cenu ve výši 2 650 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 121 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 867 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 356 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>16 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 400 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 431 470 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	279 720 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavba RD řadová vnitřní v České Lípě, se 2. NP, nepodsklepená, ve stavu před revitalizací a modernizací, se 2 byty 2+1 a 3+1, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s menšími pozemky, situovaná ve klidné části obce, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti (odpovídající užívání bytu v přízemí) jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	2 400 000,-Kč
id.podíl 1/2	1 200 000,-Kč

**Návrh obvyklé ceny podílu id.1/2 dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 75, zaokrouhleno**

**nemovitostí povinného a jejich přísl. 1 200 000,-Kč**

**příslušenství uvedených nemovitostí - vedlejší nezapsané stavby zemního sklepu, dílna, dřevník a kolna (stavby jsou v téměř původním stavu, se zanedbanou údržbou), dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, VK a plyn a dále studna na užitkovou vodu, dále zpevněná plocha okolo stavby a oplocení pozemku - zahrnuto v ceně 0,-**

**věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěno 0,-**

**výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-**

**Obvyklá cena** spoluvl. podíl id. 1/2

**1 200 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 3755 se stavbou RD čp.1074 a pozemek p.č. 3756, v k.ú.a obci Česká Lípa, zapsaném na LV č. 75, vedené v Katastrálním úřadě pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa ; bez zohlednění práv a závad**

**ve výši  
1 200 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

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 jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 26.06.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	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. 1559/109/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 109.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy









## Mapa oblasti

