

**Kraj** : Liberecký  
**Okres** : Jablonec nad Nisou  
**Obec** : Rychnov u Jablonce nad Nisou  
**Katastr. území** : Rychnov u Jablonce nad Nisou

**Č.j.:** 124 EX 4834/10-100

## Znalecký posudek číslo 4/12/18

**Věc:** Ocenění nemovitosti sestávající z rodinného domu vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů v Rychnově u Jablonce nad Nisou

**Majitel nemovitosti:** Karvayová Ilona,  
Švermova 104, 41725 Lahošť, podíl 1/12,  
další podíl. vlastníci viz. LV 101

**Objednavatel:** JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor  
Exekutorského úřadu Litoměřice,  
Novobranská 20, 41201 Litoměřice

**Účel:** Stanovení obvyklé ceny pro exekuci

**Vypracoval:** Ing. Holý Jaromír  
Šimonovice, Vinohradní 196

**Datum přešetření:** 1.6. 2018

**Datum provedení:** 8.6. 2018

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu, 4 strany příloh.

## **A. SITUACE**

### **A.1. Použité podklady a předpisy**

- Výpis z katastru nemovitosti ze dne LV 101, ze dne 14.5.2018.
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do KN ze dne 10.4.2018.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve změně č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a předpisy související.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Informace objednavatele, vlastníka a zjištění na místě samém.
- Informace z realitních kanceláří a vlastní archiv znalce.

### **A.2. Poloha nemovitosti**

Posuzovaná nemovitost je rodinný dům s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, vše v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou, ul. Údolní, v katastrálním území Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Nemovitost se nachází v zastavěné části obce, v nepravidelné zástavbě rodinných domů. Kanalizace je pravděp. do žumpy. Veř. vodovod a elektro je v ulici (objekt je pravděp. odpojen), veř. kanalizace a plyn je vzdáleno cca 100 m v silnici. Součástí nemovitosti jsou venkovní úpravy, pozemek a trvalé porosty.

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné nezpevněné komunikace, ulice Údolní, která je napojena na silnici procházející obcí. Pozemek je svažité převážně JZ směrem, neoplocený, z jedné stran sousedí s veř. komunikací, z dalších stran s pozemky s RD a zahradami. Parkování je v ulici. Centrum obce a M.Ú. je vzdálen cca 1,5 km, obchod se základními potravinami je vzdálen cca 1,5 km. Obec Rychnov u Jablonce nad Nisou má cca 2700 obyvatel.

### **A.3. Předmět ocenění**

Pozemky  
Rodinný dům vč. venkovních úprav  
Trvalé porosty

## **B. N Á L E Z - ocenění nemovitosti**

### Místopis a širší vztahy

Trh s těmito nemovitostmi není vyrovnaný, nabídka převládá nad poptávkou. Autobusová a železniční doprava je v místě. V obci sídlí Městský úřad, je zde úřad a občanské vybavení, obchody, služby, zdravotní středisko, hotel, restaurace, kulturní a sportovní vybavení, aj. Je zde mateřská, základní škola, lehký průmysl, kde jsou omezené pracovní příležitosti. V současné době převyšuje počet zájemců o pracovní možnosti poptávku. Přírodní park a les je do 1 km od objektu. V okolí žije bezkonfliktní obyvatelstvo. V současné době okolní zástavba beze změny nebo bez vlivu na cenu nemovitosti.

### Pozemky

Pozemek p.č. 395 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 206 m<sup>2</sup>

K pozemku je obtížný přístup (nezpevněná cesta, ve svahu, zarostlý) a nachází se u podmáčeného území v blízkosti vodoteče potoka Mohelky.

### Rodinný dům vč. příslušenství

#### Popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 116 je na pozemku p.č. 395, je samostatně stojící, pravidelného půdorysu přibližně ve tvaru L, se sedlovou střechou, s jedním NP, podkrovím, s jednou byt. jednotkou. V přízemí je vstup do domu, kde je stodola, obytná část, z chodby schodiště do podkroví, kde je obytná část. Stodola slouží ke skladování. K rodinnému domu náleží příslušenství, jako venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, žumpa, psí kotec, přípojka elektřiny, vody, kanalizace. Venkovní úpravy jsou neudržované, nefunkční, zchátralé, zarostlé.

Dle zjištění informací z místního šetření je stáří domu min. 100 let a více. Dům je nyní neužíván, neudržován, nefunkční, zchátralý. Objekt je ve stavu kdy je potřeba kalkulovat s náklady na demolici příp. kompletní rekonstrukci.

#### Výpočet objemů

Zastavěná plocha - přízemí:	11,0 x 6,0 + 6,0 x 4,50	93, m <sup>2</sup>
- podkroví:	11,0 x 6,0 + 6,0 x 4,50	93, m <sup>2</sup>

Obestavěný prostor:

93 x (3,0 + 3,0/2)

419, m3

Konstrukce a vybavení :

1. Základy	kamen. pasy, izolace nefunkční
2. Zdivo	dřevěné tl. 20 cm, část. zděné tl. 40 cm
3. Stropy	polospalné
4. Střecha	dřevěný krov
5. Krytina	eternit. šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, část chybí
7. Vnitřní omítky	část. vápenné
8. Vnější omítky	část. vápenná hladká., dřev. prkenné
9. Vnější obklady	dřev. obklad štítu
10. Vnitřní obklady	předpoklad část chybí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné plné, část chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dřevěné prkenné, část. chybí
15. Podlahy ostatních místností	dřevěné, beton. mazanina
16. Vytápění	nefunkční
17. Elektroinstalace	nefunkční
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	nefunkční
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	není
22. Kanalizace	nefunkční
23. Vybavení kuchyně	nefunkční, chybí
24. Vnitřní vybavení	nefunkční
25. Záchod	nefunkční
26. Ostatní	chybí

Trvalé porosty

Trvalé porosty se nacházejí na pozemku u domu. Jedná se většinou o náletové porosty. Jejich cena je zahrnuta v obvyklé ceně. Náklady na jejich příp. odstranění se přibližně rovnají ceně jejich užitku.

## **Porovnávací metoda**

### **Analýza trhu srovnatelných nemovitostí:**

#### 1) Srovnatelná nemovitost:

Prodej mírně svažitého pozemku v Rychnově u Jablonce nad Nisou. Územním plánem je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Sítě v dosahu. V Rychnově se nachází veškerá občanská vybavenost. Mezi hlavní výhody patří poloha na klidném místě a dobrá dopravní dostupnost do Liberce i Jablonce nad Nisou.

Cena nabídková: 525,- Kč/m<sup>2</sup>



#### 2) Srovnatelné ceny:

Ceny stavebních pozemků se v místě dle databáze odhadců pohybují mezi 300,- až 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

### **Vyhodnocení:**

Porovnatelná cena za m<sup>2</sup> se pohybuje většinou mezi 300,- Kč/m<sup>2</sup> až 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cena v oceňované nemovitosti lze stanovit 700 Kč/m<sup>2</sup>, tj. při výměře 206 m<sup>2</sup> je 144 000 Kč.

## **C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY**

Vzhledem ke stavu objektu, vč. příslušenství, který je ve vážném stavu, kde je oprava spíše nerentabilní, je potřeba počítat s náklady na demolici, kde cena zbytků stavby by měla pokrýt tyto náklady (rozpočet není předmětem ocenění), lze stanovit cena obvyklá jako cena pozemku.

V této lokalitě se pohybují prodejní ceny srovnatelných nemovitostí – stavebních pozemků převážně mezi 300,- – 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výše tržní ceny nemovitostí záleží na druhu, využití, velikosti, vybavenosti, příslušenství, technickém stavu, stáří, lokalitě, poloze, infrastruktuře, pozemcích, jejich druhu, velikosti, tvaru, poloze a orientaci, vybavenosti inženýrskými sítěmi a dalšími objekty, přístupu, výhledu, vlivu okolí, okolní zástavbě, trhu, riziku, aj.

Cena nemovitosti je stanovena jako nižší oproti srovnatelným nemovitostem vzhledem k tomu, že se jedná většinou o nabízené prodejní ceny nemovitostí, také k přihlédnutí k dalšímu příp. vložení investice do úprav nebo oprav oceňované nemovitosti a riziku.

Riziko: Zástavní právo, obnova operátu – viz. LV

Vlastník byl vyzván doporučeným dopisem s pozvánkou na šetření. Přestože byl vlastník řádně obeslán, nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost ani nezpřístupnil část oceňované nemovitosti. Z dostupných informací získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu a od sousedů je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, s přihlédnutím ke všem známým okolnostem a také s přihlédnutím k současnému stavu nabízených cen srovnatelných nemovitostí vč. příslušenství, na trhu nemovitostí lze současná obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovit ve výši:

RD vč. příslušenství a pozemků 144 000,- Kč

#### **D. REKAPITULACE**

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí 144 000,- Kč

**Z toho podíl 1/12 12 000,- Kč**

=====

Tj. slovy: Dvanácttisíc00/Kč  
=====

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. března 2007 č.j. Spr. 1199/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4/12/18 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Liberci dne 8.6.2018

2x žadatel  
1x archiv znalce