

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Palackého 1498/3, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 50822

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 2461-341/2011

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 46, příslušející k části obce Hrobičany, na pozemku p.č. St. 20, včetně pozemku p.č. St. 20 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hrobičany, obec Sběř, okres Jičín.

Objednatel posudku:

JUDr. Tomáš Vrána
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 00 Přerov
IČ: 66246750
DIČ: CZ6205200980

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 103 Ex 23709/10-31

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.3.2011 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Palackého 1498/3, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 10.3.2011

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 15.2.2011 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Tomáš Vrána**, č.j. **103 Ex 23709/10-31**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 46, příslušející k části obce Hrobičany, na pozemku p.č. St. 20, včetně pozemku p.č. St. 20 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hrobičany, obec Sběř, okres Jičín.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.3.2011, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.. Touto metodou jsou oceněny všechny stavby hlavní a pozemky, kromě vedlejších staveb §7 a trvalých porostů (§41 a § 42), neboť cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter (tyto objekty jsou však ve výsledné obvyklé hodnotě zohledněny).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1.3.2011 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace, týkající se vnitřního vybavení, byly z části sděleny sousedkou.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitosti č. 230, pro k.ú. Hrobičany, obec Sběř, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 9.2.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hrobičany, obec Sběř, okres Jičín, vyhotovená objednavatelem dne 9.2.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Sběř
Katastrální území: Hrobičany (746312)

List vlastnictví číslo: 230

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Lenka Adltová
Na Sklípku 704/39, Ústí nad Labem, Krásné Březno, 400 07 | Podíl: 1/6 |
| 2. Bohumil Hlubůček
Sloupno 47, Sloupno, 503 53 | Podíl: 1/6 |
| 3. Milan Hlubůček
Hrobičany 46, Sběř, Hrobičany, 507 03 | Podíl: 1/6 |
| 4. <i>Společné jmění manželů</i>
Bohumil Hlubůček
Hrobičany 46, Sběř, Hrobičany, 507 03
Růžena Hlubůčková
Biskupcova 1745/7, Praha, Žižkov, 130 00 | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o zděný, přízemní, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou z části taškou pálenou a z části eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situovaný v zastavěné, okrajové části obce Sběř, v místní části Hrobičany, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku, ve vedlejší stavbě nebo na veřejné zpevněné komunikaci před objektem. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 607/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Sběř 38, Sběř 507 03.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, plyn a vlastní studnu. Objekt může dále napojen na obecní vodovod.

Dle místního šetření objekt sestává z bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného dohadu zpracovatele cca 50 roků. V průběhu životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností (objekt má z části opravenou fasádu). Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu od 30 do 50 roků. Celkový technický stav lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Na obytnou část rodinného domu, vlevo, navazuje zděná, přízemní dílna se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a možností parkování pro osobní automobil.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 46
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Jičín

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 364/2010 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 46 – § 26a

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $13,10 \times 6,37 + 3,33 \times 2,40 = 91,44 \text{ m}^2$

Podlažnost: $91,44 / 91,44 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $13,10 \times 6,37 \times 3,28 + 3,33 \times 2,40 \times 2,95 = 297,28 \text{ m}^3$

Zastřešení $13,10 \times 6,37 \times 2,20 \times 0,50 = 91,79 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= 389,07 \text{ m}^3$

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné, tvárnice	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	50 %
– eternitové šablony		Standardní	50 %
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	75 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
		Nevyskytuje se	25 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, kuchyň)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, PVC	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – 240/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký

Obec: Sběř

Počet obyvatel: 249

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 759,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

U znaku 3. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$		
	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00

5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 0,940$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Níže uvedená sazba zahrnuje i venkovní úpravy. V našem konkrétním případě se jedná zejména o :

- oplocení - ocelové pletivo na ocelových sloupcích
- ocelová vrata
- ocelová vrátka
- zpevněné plochy
- přípojky IS
- atd.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,8

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) \times V_{14}): \quad 0,781$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): & \quad 0,950 \times 0,940 \times 0,781 = 0,697 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 3\,759,- \times 0,697 = 2\,620,02 \text{ Kč/m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (OP \times CU): \quad 389,07 \times 2\,620,02 = 1\,019\,371,18 \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	169 895,20 Kč

Rodinný dům č.p. 46 – zjištěná cena: **169 895,20 Kč**

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 364/2010 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 28**

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,– Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 249 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,169
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×	1,374

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	St. 20	273	35,–	114,7379
				Cena [Kč]
				31 323,45

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	5 220,58 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **5 220,58 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Sběř, okres Jičín

Rodinný dům v klidné části obce Sběř. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, dřevěné schody do půdního prostoru, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, velká koupelna s prádelnou, WC. V návaznosti na dům garáž a 1 pokoj (vejminek). Pozemek 367 m². Vybavenost: el. 220/380V, obecní voda, studna, ÚT pp + elektrokotel, plyn v obci, nová plastová okna.

Nabídková CENA: 1 170 000,- Kč

2) RD Chomutice, okres Jičín

RD postavený okolo roku 1930, k němuž byla v roce 1980 přistavěna koupelna s WC a od roku 2002 byla prováděna průběžná rekonstrukce celého objektu. V rámci této rekonstrukce byla provedena izolace objektu, výměna klempířských konstrukcí, oprava venkovní fasády, rekonstrukce rozvodu vody a elektro, nově byl zaveden plyn a vybudováno ústřední topení s plynovým kotlem, byla provedena oprava oken, byly položeny nové povrchy podlah (koberce, keramická dlažba), opraveny vnitřní omítky a stropy byly podbity palubkami. Dům je dispozičně řešen: průchozí chodba z ulice do zahrady, 3 samostatné neprůchozí pokoje - ložnice 19,6 m² a obývací pokoj 16,6 m² s oknem do ulice, dětský pokoj 11,5 m² s oknem do zahrady, kuchyňský kout umístěn v členité chodbě, koupelna a oddělené WC.

Nabídková CENA: 1 150 000,- Kč

3) RD Vysoké Veselí, okres Jičín

Zrekonstruovaný řadový rodinný dům 4+1 se zahradou v obci Vysoké Veselí, 14 km od Jičína. K dispozici čtyři pěkné místnosti, kuchyň, koupelna, WC. Terasa se vstupem na zahradu, ze které je pěkný výhled na rybník. Vytápění na TP + el., plyn u domu. Voda obecní, kanalizace do septiku. Celková výměra pozemku je 531 m².

Nabídková CENA: 1 100 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není hloubková kanalizace
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Sběř, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 170 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,02
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 042 780,75 Kč
Váha (V):	1,0
RD Chomutice, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 150 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,02
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 024 955,44 Kč
Váha (V):	1,0

RD Vysoké Veselí, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,02
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	980 392,16 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena za celek:	980 392,16 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 016 042,78 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	1 042 780,75 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	1 020 000,- Kč
Množství:	$\times$ 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	$=$ 1 020 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost (jako celek) považovat za průměrně obchodovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. S ohledem na tuto skutečnost odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/6 oceňovaných nemovitostí ve výši po zaokrouhlení 140 000,- Kč.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	169 900,- Kč
Cena pozemků	5 220,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	175 120,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (celek)	1 020 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu činí

140 000,- Kč

Cena slovy: jednostočtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 10.3.2011

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2461-341/2011 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Palackého 1498/3, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2011 04:57:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23709/10 pro Soudní exekutor Vrána Tomáš, JUDr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573451 Sběř

Kat.území: 746312 Hrobičany

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7	605317/1619	1/6
SJM Hlubůček Bohumil a Hlubůčková Růžena, Hrobičany 46, Sběř, 507 03 Vysoké Veselí, Biskupcova 1745/7, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3	390827/089 376104/055	1/2
Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, 503 53 Smidary	640418/1025	1/6
Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Sběř, 507 03 Vysoké Veselí	610519/1004	1/6

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 20	273	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Hrobičany, č.p. 46		bydlení		St. 20

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Sběř, 507 03 Vysoké Veselí, RČ/IČO: 610519/1004 Z-1894/2005-604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 3 Nc-4006/2005 - 5 ze dne 07.01.2005.

-

Z-1894/2005-604

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na základě listin: Nc-10547/2004 -5;

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, 503 53 Smidary, RČ/IČO: 640418/1025 Z-14217/2009-604

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na základě listin: 25 Nc-10389/2005 -3;

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, 503 53 Smidary, RČ/IČO: 640418/1025 Z-14220/2009-604

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na základě listin: 25 Nc-8557/2006 -8; 25 Nc-8557/2006 -5;

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, Z-14221/2009-604

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2011 04:57:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23709/10 pro Soudní exekutor Vrána
Tomáš, JUDr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573451 Sběř

Kat.území: 746312 Hrobičany

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

503 53 Smidary, RČ/IČO:
640418/1025

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na základě listin: 32NC-8944/2008 -5;

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, Z-14218/2009-604
503 53 Smidary, RČ/IČO:
640418/1025

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na základě listin: 32Nc-10437/2008 -7;

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, Z-14219/2009-604
503 53 Smidary, RČ/IČO:
640418/1025

o Zástavní právo soudcovské

na podíl 1/6, k zajištění pohledávky ve výši 12.573,- Kč, návrh podán dne 13.4.2010

Okresní správa sociálního

zabezpečení Hradec Králové, Slezská

839/16, Hradec Králové - Slezské

Předměstí, 502 00

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, Z-5360/2010-604

503 53 Smidary, RČ/IČO:

640418/1025, Stavba: Hrobičany,

č.p. 46

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, Z-5360/2010-604

503 53 Smidary, RČ/IČO:

640418/1025, Parcela: St. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresního soudu v Jičíně 7 E-28/2010 - 6 ze dne 15.04.2010. Právní moc ke dni 26.05.2010.

-

Z-5360/2010-604

o Nařízení exekuce

Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Z-6242/2010-604

Sběř, 507 03 Vysoké Veselí,

RČ/IČO: 610519/1004

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 29 EXE-1113/2010 - 19 ze dne 13.07.2010. Právní moc ke dni 25.08.2010.

-

Z-6242/2010-604

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- podílu 1/6

Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Z-6243/2010-604

Sběř, 507 03 Vysoké Veselí,

RČ/IČO: 610519/1004, Stavba:

Hrobičany, č.p. 46

Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Z-6243/2010-604

Sběř, 507 03 Vysoké Veselí,

RČ/IČO: 610519/1004, Parcela:

St. 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-23709/2010 - 14 ze dne 26.07.2010.

-

Z-6243/2010-604

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2011 04:57:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23709/10 pro Soudní exekutor Vrána
Tomáš, JUDr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573451 Sběř

Kat.území: 746312 Hrobičany

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

na podíl 1/6, k zajištění pohledávky ve výši 88.391,97 Kč s příslušenstvím dle listiny
GE Money Multiservis, a.s., Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Z-6244/2010-604
Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Sběř, 507 03 Vysoké Veselí,
Michle, 140 28, RČ/IČO: 49241150 RČ/IČO: 610519/1004, Stavba:
Hrobičany, č.p. 46
Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Z-6244/2010-604
Sběř, 507 03 Vysoké Veselí,
RČ/IČO: 610519/1004, Parcela:
St. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-23709/2010 - 16 ze dne 26.07.2010. Právní moc ke
dni 10.08.2010.

-

Z-6244/2010-604

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště
Ústí nad Labem na základě listin: , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 Nc-6633/2010 -
11;

Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-8224/2010-604
Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné
Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,
RČ/IČO: 605317/1619

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - podílu 1/6

Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-613/2011-604
Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné
Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,
RČ/IČO: 605317/1619, Stavba:
Hrobičany, č.p. 46
Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-613/2011-604
Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné
Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,
RČ/IČO: 605317/1619, Parcela:
St. 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-
4372/2010 ze dne 18.01.2011.

Z-613/2011-604

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště
Ústí nad Labem na základě listin: , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 EXE-1796/2010
-11;

Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-1085/2011-604
Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné
Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,
RČ/IČO: 605317/1619

D Jiné zápisy

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2011 04:57:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23709/10 pro Soudní exekutor Vrána
Tomáš, JUDr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573451 Sběř

Kat.území: 746312 Hrobičany

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 18.1.2011, na podíl 1/6

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-612/2011-604
Beníškové 1556/12, Plzeň 1, Severní Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné
Předměstí, 301 00 Plzeň 1, RČ/IČO: Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,
61171603 RČ/IČO: 605317/1619, Stavba:

Hrobičany, č.p. 46

Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Z-612/2011-604

Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné

Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7,

RČ/IČO: 605317/1619, Parcela:

St. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-4372/2010 ze dne 18.01.2011.

Z-612/2011-604

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 941/1972 -kupní ze dne 5.12.1972

POLVZ:9/1973

Z-5900009/1973-604

Pro: Hlubůček Bohumil a Hlubůčková Růžena, Hrobičany 46, Sběř,
507 03 Vysoké Veselí, Biskupcova 1745/7, Praha 3, Žižkov,
130 00 Praha 3

RČ/IČO: 390827/089
376104/055

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Jičíně 24 D-105/2008 ze dne 23.06.2009. Právní moc ke dni 22.07.2009.

Z-10657/2009-604

Pro: Adltová Lenka, Na Sklípku 704/39, Ústí nad Labem-Neštěmice -
Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7

RČ/IČO: 605317/1619

Hlubůček Bohumil, Sloupno 47, 503 53 Smidary

640418/1025

Hlubůček Milan, Hrobičany 46, Sběř, 507 03 Vysoké Veselí

610519/1004

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.02.2011 06:03:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

