

## Znalecký posudek č. 283/28/2014

O ceně spoluvlastnického podílu v míře 1/6 na nemovitostech: pozemek st.p.č.4, pozemek p.č.3 a 4 a stavba č.p.105 vystavěná na pozemku st.p.č.4, katastrální území Dolní Habartice, obec Dolní Habartice, okres Děčín.



**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3  
č. obj.: 149 EX 1499/13-19

**Účel posudku:**

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro provedení exekuce

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 4.8.2014 posudek vypracoval:**

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 21 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 20.8.2014

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst.5 exekučního řádu a s § 336 občanského řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil spoluvlastnický podíl povinného v míře 1/6 na nemovitostech a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená, a to cenou obvyklou podle zvláštního předpisu:

pozemek st. č.4

č.p.105 - rod.dům na pozemku st.p.č.4

pozemek p.č.3 a 4

v katastrálním území Dolní Habartice (okres Děčín).

Znalci se ukládá, aby nemovitosti ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které to dokládají.

Ocenění bude sloužit pro exekutorské řízení ve věci č.j. 149 EX 1499/13-19.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti nebyla znalci umožněna, povinná se telefonicky omluvila. Byla provedena pouze obhlídka, informace byly zjištěny od sousedů, telefonicky s dalším spolumahajitelem a dotazem na obecní úřad. Ocenění je provedeno ke dni 4.8.2014 a ke stavu, v jakém se toho dne nacházel.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Erbarta sp.zn. 149 EX 1499/13-19 ze dne 11.7.2014
- výpis z KN a snímek katastrální mapy pořízený na internetu
- údaje poskytnuté obcí a sousedy
- vlastní obhlídka současného stavu a pořízení fotodokumentace
- údaje zjištěné z realitních kanceláří pro obdobné nemovitosti

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 55 pro katastrální území Dolní Habartice (629049).  
Oceňovaný objekt a pozemky minimálně 12 let prakticky nikdo neužívá.

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Děčín  
**Obec:** Dolní Habartice  
**Katastrální území:** Dolní Habartice (629049)

Parcelní číslo: [st. 4](#)  
 Obec: [Dolní Habartice \[545856\]](#)  
 Katastrální území: [Dolní Habartice \[629049\]](#)  
 Číslo LV: [55](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 374  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

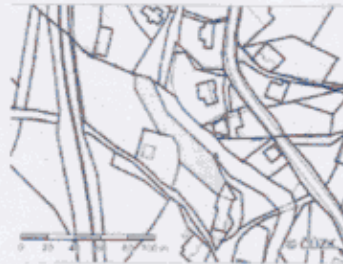
Budova s číslem popisným: [Dolní Habartice \[29041\]](#); č.p. 105: rodinný dům  
 Stavba stojí na pozemku: [p.č. st. 4](#)  
 Stavební objekt: [č.p. 105](#)  
 Adresní místa: [č.p. 105](#)

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jakubcová Miloslava, Láry na Důlku 89, 53002 Pardubice	1/3
Kletečková Anna, Nad Královskou oborou 269/17, Bubeněč, 17000 Praha	1/6
Polák Karel, Václavské náměstí 170, 53501 Přelouč	1/6
Poláková Ludmila, Štorkánova 2811/11, Smíchov, 15000 Praha 5	1/6
Vanžurová Eva, Pardubická 91, 53501 Přelouč	1/6

Parcelní číslo: [3](#)  
 Obec: [Dolní Habartice \[545856\]](#)  
 Katastrální území: [Dolní Habartice \[629049\]](#)  
 Číslo LV: [55](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 1545  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Způsob využití: neplodná půda  
 Druh pozemku: ostatní plocha



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jakubcová Miloslava, Láry na Důlku 89, 53002 Pardubice	1/3
Kletečková Anna, Nad Královskou oborou 269/17, Bubeněč, 17000 Praha	1/6
Polák Karel, Václavské náměstí 170, 53501 Přelouč	1/6
Poláková Ludmila, Štorkánova 2811/11, Smíchov, 15000 Praha 5	1/6
Vanžurová Eva, Pardubická 91, 53501 Přelouč	1/6

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	42
Obec:	Dolní Habartice [545856]
Katastrální území:	Dolní Habartice [629049]
Číslo LV:	55
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	834
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jakubcová Miloslava, Lány na Důlku 89, 53002 Pardubice	1/3
Kletečková Anna, Nad Královskou oborou 269/17, Bubeneč, 17000 Praha	1/6
Polák Karel, Václavské náměstí 170, 53501 Přelouč	1/6
Poláková Ludmila, Štorkánova 2811/11, Smíchov, 15000 Praha 5	1/6
Vanžurová Eva, Pardubická 91, 53501 Přelouč	1/6

### Snímek z katastrální mapy



## 5. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znaleci k dispozici výpis z KN, údaje poskytnuté obcí, údaje zjištěné na místě včetně pořízené fotodokumentace. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti, veškeré níže popsané informace jsou pouze odhadnuty z obhlídky nemovitosti. Skutečný stav nemovitosti není znalci znám.

Budova č.p.105 vystavěná na pozemku st.p.č.4 je minimálně 11 let neužívaná. Dříve sloužila jako rodinný dům. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (cihelne i dřevěné), krov uvažují dřevěný s krytinou skládanou ze střešních tašek. Okna jsou dřevěná špaletová nebo zdvojená. Objekt má elektrickou přípojku, přípojku vody a je možnost zbudovat plynovou přípojku. Kanalizace by měla být svedena do žumpy. Vytápění je dle informací sousedů a spolumahajitele pravděpodobně ke dni ocenění nefunkční, dříve měl objekt vytápění řešené lokálními kamny na tuhá paliva. K objektu náleží i stodola s obvodovou konstrukcí dřevěnou, která se nachází v zadní části domu. Stáří objektu je odhadnuto minimálně na 100 let a stav domu uvažují značně zanedbaný a dle informací od sousedů je dům občas obývaný bezdomovci a stav nemovitosti tomu i odpovídá.

Pozemek st.p.č.4 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří a ve skutečnosti je zastavěn domem č.p.105.

Pozemek p.č. 3 je v katastru zapsán jako ostatní plocha - neplodná půda. Ve skutečnosti jde o pozemek, který byl užívaný v jednotném funkčním celku se stavbou č.105 a stavebním pozemkem st.p.č.4. Dle informací z obecního úřadu je pozemek v územním plánu veden jako stavební pozemek.

Pozemek p.č.4 je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. Dle zjištěných skutečností se jedná o pozemek, který byl užívaný v jednotném funkčním celku se stavbou č.p.105 a stavebním pozemkem st.p.č.4. Pozemek je zapsán s ochranou zemědělského půdního fondu.

Všechny pozemky jsou zapsané se způsobem ochrany - rozsáhlé chráněné území. Nezastavěné pozemky jsou značně zarostlé náletovými dřevinami.

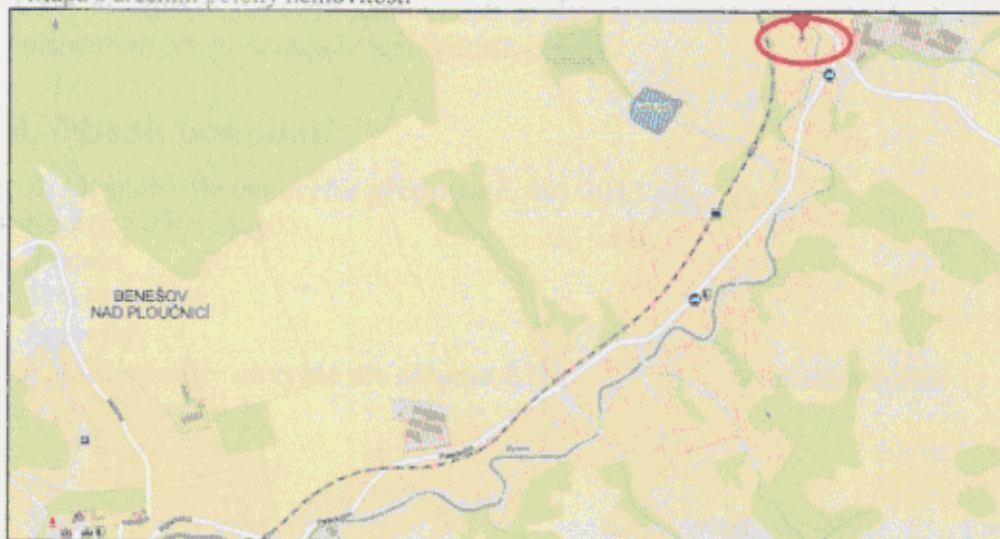
Veškeré nemovitosti se nacházejí v obci Dolní Habartice asi 15 km severovýchodně od okresního města Děčín a asi 1 km severně od Benešova nad Ploučnicí. Jedná se o lokalitu zastavěnou převážně rodinnými domy. Vedle domu a pozemků se nachází potok Bystrá - je zde riziko záplav pro pozemek p.č.3. V obci se nachází omezená občanská vybavenost (škola). Obecní úřad se nachází v nedalekém Benešově nad Ploučnicí.

Z hlediska občanské vybavenosti je daná lokalita „mírně nepříznivá“.

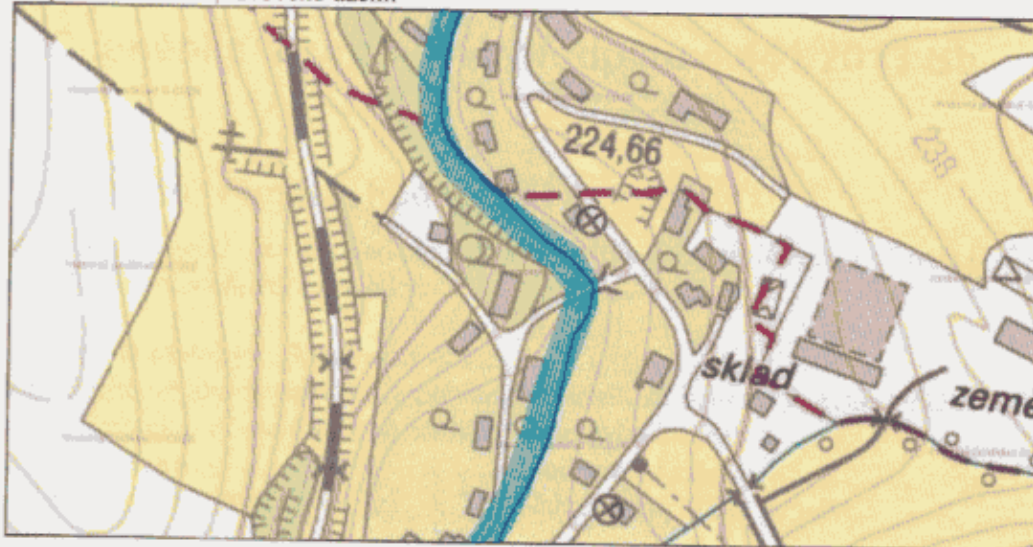
Z hlediska technické infrastruktury je daná lokalita „zainvestovaná“.

Z hlediska polohy nemovitosti vzhledem k účelu užití je daná lokalita „příznivá“.

Mapa s určením polohy nemovitosti



Mapa s určením záplavového území



## 7. Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb.

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

Znalec má ocenit příslušenství nemovitosti zvlášť. Cena nemovitosti dále určena zahrnuje i příslušenství definovaného dle občanského zákoníku č.89/2012 Sb. (§510, 511 a 512).

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům zděný se sedlovou střechou. Dům má dvě nadzemní podlaží a podkroví, bez podsklepení. Dům má základní technickou infrastrukturu, k domu náleží velká zahrada. Stav domu uvažují se značně zanedbanou údržbou. Obvyklá cena bude určena na základě zjištěných cen dle cenového předpisu a porovnávací metodou. Největší důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí.

## 8. Obsah posudku

### B. Ocenění dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb.

- Rodinný dům č.p.105
- Stodola
- Trvalé porosty
- Pozemky

### C. Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/1997 sb. v aktuálním znění

## B. Ocenění dle cenového předpisu č.441/2013 Sb.

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

V dané lokalitě odpovídá nabídka poptávce. Nemovitosti jsou s omezením vlastnického práva - exekucí. Pozemek p.č.3 se částečně nachází v záplavovém území.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílů, pronájem)	I. Negativní	-0,03
5 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,922$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Nemovitosti se nachází v obci Dolní Habartice, asi 1 km severně od města Benešov nad Ploučnicí. Pozemek p.č.3 je v záplavovém území potoka Bystrá.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,886$$

### a) Rodinný dům č.p.105 – § 35

Dům č.p.105 je ke dni ocenění již minimálně 11 let neobývaný, dle informací sousedů je občas navštěvovaný bezdomovci.

Dům je o dvou nadzemních podlažích a půdě. Obvodové konstrukce jsou smíšené - v 1.NP je zdivo zděné a 2.NP dřevěné - roubené zdivo. Krov uvažuji dřevěný trámový se skládanou krytinou. Okna jsou dřevěná špaletová. Klempířské konstrukce prakticky chybí. Vnitřní vybavení včetně vnitřního stavu nemovitosti je pouze odhadnuto, protože mi nebyl umožněn přístup do nemovitosti. Dle informací od spolumajitelů je vnitřní stav zdevastovaný občasnými návštěvami bezdomovců, střešní krytinou pravděpodobně zatéká. Stáří domu je odhadnuto minimálně na 100 let. Vnější stav nemovitosti vykazuje značně zanedbanou údržbu. Oceňovaný objekt má přípojku vody a elektřiny (ke dni ocenění pravděpodobně odpojené) a je zde možnost vybudovat plynovou přípojku.

Na dům navazuje dřevěná stodola, která je z pohledu zvenčí ve špatném technickém stavu.

**Vzhledem ke zjištěným skutečnostem a k vnějšímu stavu nemovitosti a blízkého okolí, které vykazuje značně zanedbanou údržbu, budu uvažovat i dům se značně zanedbanou údržbou.**

Obestavěný prostor je pouze odhadnut z prohlídky zvenčí.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,50 m	15×10	= 150,00 m <sup>2</sup>
2.NP	2,50 m	15×10	= 150,00 m <sup>2</sup>
podkroví	2,30 m	15×10	= 150,00 m <sup>2</sup>
Součet:	7,30 m		<u>450,00 m<sup>2</sup></u>

Podlažnost:  $450,00 / 150,00 = 3,00$

#### Obestavěný prostor (OP):

1.NP	$2,50 \times 15 \times 10$	= 375,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$2,50 \times 15 \times 10$	= 375,00 m <sup>3</sup>
podkroví	$2,30 \times 15 \times 10$	= 345,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		<u>= 1 095,00 m<sup>3</sup></u>

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Ústecký
Obec:	Dolní Habartice
Počet obyvatel:	566
Základní cena (ZC):	2 301,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Dům je ve značně znedbaném stavu již minimálně 11 let neobývaný - nutná rozsáhlejší rekonstrukce. Obvodové konstrukce ze smíšeného zdiva.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00



2	Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	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	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1900

Stáří stavby (y): 114

Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$ : 0,185

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 425,69 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,922

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,886

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 1 095,00 × 425,69 × 0,922 × 0,886 = 380 778,32 Kč

**Rodinný dům č.p.105 – určená cena: 380 778,32 Kč**

#### a) Stodola – § 16

Stodola za domem č.p.105 je dřevěná a je ve špatném technickém stavu. Plocha je 75 m<sup>2</sup>. Celá vedlejší stavba vykazuje zanedbanou údržbu - rozpadá se.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-E

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

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

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,387

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075

**Podlaží:** 3

LNP

**Výška:** 7,00 m

**Zastavěná plocha:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

LNP 7,00 × 90 = 630,00 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – původní	7,70 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – jednostranně obíjené dřevěné	27,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné - poničení	20,20 %	Podstandardní
4. Krov – dřevěný - poničený	10,90 %	Podstandardní
5. Krytina – pálená původní	6,80 %	Podstandardní
6. Klempířské práce – chybí	1,80 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – nejsou	5,20 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště – není	3,60 %	Nevyskytuje se
9. Dveře – dřevěné - původní	3,00 %	Podstandardní
10. Okna – nejsou	1,30 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – původní	8,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – neuvažují	3,90 %	Nevyskytuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

1. Základy	-0,54 × 7,70 %	- 0,0416
2. Obvodové stěny	-0,54 × 27,40 %	- 0,1480
3. Stropy	-0,54 × 20,20 %	- 0,1091
4. Krov	-0,54 × 10,90 %	- 0,0589
5. Krytina	-0,54 × 6,80 %	- 0,0367
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
8. Schodiště	-0,54 × 1,852 × 3,60 %	- 0,0360
9. Dveře	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
11. Podlahy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,3872**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	970,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví:	× 1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,3872
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>j</sub> :	× 2,0750
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 698,29 Kč/m<sup>3</sup></b>

**Základní cena upravená:**  $630,00 \text{ m}^3 \times 698,29 \text{ Kč/m}^3 = 439\,922,70 \text{ Kč}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 115 roků

**Předpokládaná další životnost:** 10 roků

$100 \times 115 / (115 + 10) = 92,000 \%$

**Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %**

**Odpočet opotřebení:**  $439\,922,70 \text{ Kč} \times 85,000 \%$  = 373 934,30 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 65 988,40 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,922$

**Index polohy:**  $I_P = 0,886$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem:**  $CS_N = 65\,988,40 \text{ Kč}$

**Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:**  $pp = I_T \times I_P = 0,817$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp = 53\,912,52 \text{ Kč}$

**Stodola – určená cena:** 53 912,52 Kč

**b) Trvalé porosty – § 40 - § 47**

Na pozemcích p.č.3 a 4 se nachází plno náletových dřevin a i vzrostlých stromů. Všechny porosty jsou v zanedbaném stavu, pozemky jsou prakticky neprostupné vzrostlou zelení.

Počet a stáří vzrostlých porostů je vzhledem k neprostupnosti terénu pouze hrubě odhadnut.

Ostatní porosty považují za náletové určené k odstranění.

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Polohový koeficient  $K_5:$  0,800

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
2 ks	olše lepkavá	3	40 r.	19 650,-	-40 %	0,75	14 148,- Kč
3 ks	trnovník akát	3	40 r.	19 650,-	-40 %	0,75	21 222,- Kč

**Okrasné dřeviny – celkem:** = 35 370,- Kč

**Trvalé porosty – určená cena:** 35 370,- Kč

**c) Pozemky – § 4**

Pozemek st.p.č.4 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.105 a příslušenství - stodola.

Pozemek p.č.3 byl a měl by být užíván ve funkčním celku se stavbou č.p.105 a stavebním pozemkem st.p.č.4. Jedná se o pozemek podél potoka Bystrá, který je částečně v záplavovém území.

Pozemek p.č.4 je zahradou, která byla užíván v jednotném funkčním celku se stavbou č.p.105 a stavebním pozemkem st.p.č.4.. Ke dni ocenění jsou pozemky p.č.3 a 4 ve značně zanedbaném stavu - jsou zarostlé náletovými dřevinami se zbytky původních ovocných stromů. Na pozemcích se nachází i vzrostlé stromy, které jsou však pouze odhadnuty, protože na pozemky se vzhledem k zarostlosti terénu nebylo možné dostat.

všechny pozemky se nachází v katastrálním území Dolní Habartice.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dolní Habartice

Název okresu: Děčín

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	V. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,040,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 173,76 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu:  $I_T = 0,922$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

K zastavění je jsou vhodné všechny pozemky.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,886$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,817$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 141,9619 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st.4	zastavěná plocha a nádvoří	374	53 093,75
3	ostatní plocha - neplodná půda	1 545	219 331,14
4	zahrada	834	118 396,22
	Součet:	2 753	390 821,11

Pozemky – určená cena:

**390 821,11 Kč**

#### Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.105

380 778,32 Kč

b) Stodola

53 912,52 Kč

c) Trvalé porosty	35 370,- Kč
d) Pozemky	390 821,11 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>860 881,95 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>860 880,- Kč</b>

### C. Odhad ceny obvyklé dle zákona č.157/1997 Sb. v aktuálním znění

#### a) Porovnávací metoda

##### Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikosti stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům nacházející se v Dolních Habarticích (okres Děčín). Dům má 2 nadzemní podlaží a půdu. Dům uvažuji v původním stavu se značně zanedbanou údržbou – již 11 let neobývaná nemovitost, vytápění je nefunkční – původně lokální na tuhá paliva. Objekt vyžadující rekonstrukci.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Dolních Habarticích a okolí do 5 km (okres Děčín):

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha (PZP) /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	upravená cena jednot. /Kč/
1	Dolní Habartice - 1 NP a obytné podkroví, topení lokální elektrické, původ. stav, celková plocha pozemku 1666 m2	196	1 900 000	1,00	1,00	0,85	8 239,8
2	Dolní Habartice - 2 NP+podkroví, vytápění lokální na tuhá paliva, v původ. zanedbaném stavu, s velkou zahradou, celková plocha pozemku 2878 m2	140	640 000	0,90	1,00	0,85	3 497,1

3	Dobrná - 1 PP, 2 NP a půda, vytápění lokál. na tuhá paliva, objekt ve špatném tech.stavu, voda z místního zdroje	132	380 000	0,80	0,90	0,85	1 761,8
4	Janská - 2 NP, vytápění lokál. na tuhá paliva, dobrý stav objektu, celková plocha pozemku 3354 m <sup>2</sup>	163	1 380 000	1,05	0,95	0,85	7 178,3
5	Merboltice - 1 nP + obyt.podkroví, voda z vlastní studně, vytápění lokál. na tuhá paliva, celková plocha pozemku 1015 m <sup>2</sup>	140	729 000	1,05	0,95	0,85	4 415,0
	<b>Průměrná cena standardní</b>						<b>5 018</b>

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> bude vzhledem ke zjištěným skutečnostem oceňované nemovitosti – dům uvažují se značně zanedbanou údržbou, který je min. 11 let neužívaný, pozemky maximálně zarostlé - poníženi o 20%.

**Základní cena upravená 4 014,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Cena oceňované nemovitosti: 4 014 x 150 = 602 100,-Kč.

**Cena domu č.p.105 včetně příslušenství a pozemků st.p.č.4 a p.č.3 a 4, k.ú. Dolní Habartice (okres Děčín), stanovená porovnávací metodou je určena ve výši 600 000,-Kč.**

#### b) odhad ceny obvyklé

Cena obvyklá ve smyslu §2 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je odhadnuta na základě v tomto odhadu zjištěných hodnot:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu	860 880,-Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	600 000,-Kč

**Z výše uvedených hodnot je cena obvyklá rodinného domu včetně pozemků a příslušenství odhadnuta znalcem vzhledem k poloze a stavu domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě ve výši 600 000,-Kč.**

Podíl 1/6 z ceny obvyklé výše uvedených nemovitostí by činil 100 000,-Kč.

Znalec má ocenit ideální 1/6 nemovitosti s příslušenstvím výše uvedené. Jedná se o nemovitost, od kterého nelze oddělit 1/6 a samostatně užívat a prodat. Nemohu tedy cenu pouze podělit. Dojde k ponížení tohoto podílu o 10%.

**Vzhledem k těmto skutečnostem uvažují cenu podílu v míře 1/6 na oceňovaných nemovitostech na 90 000,-Kč.**

## D. Rekapitulace

Cena spoluvlastnického podílu v míře 1/6 na nemovitostech: pozemek st.p.č.4, pozemek p.č.3 a 4 a stavba č.p.105 vystavěná na pozemku st.p.č.4, katastrální území Dolní Habartice, obec Dolní Habartice, okres Děčín byla ke dni ocenění znalcem určena ve výši

.....**90 000,-Kč**

Slovy: devadesáttisícKč

Ústí nad Labem, 20.8.2014

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem



## E. Údaje o znaleckém posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 283/28/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 283/28/2014 podle připojené likvidace.

## F. Seznam příloh

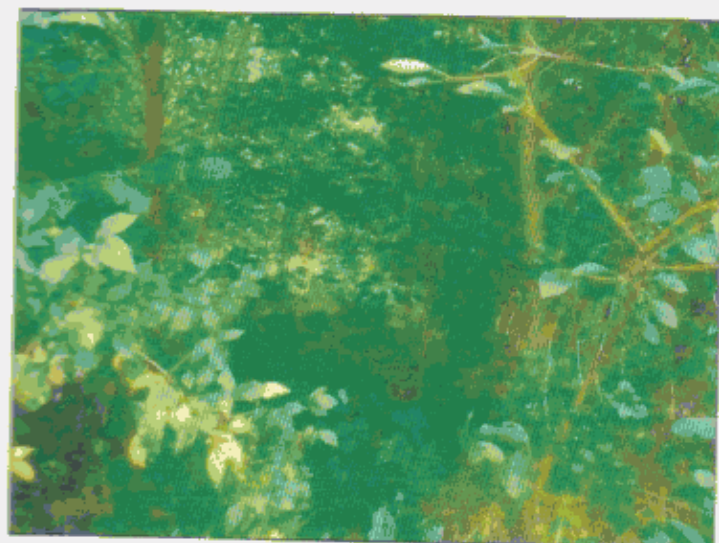
- |    |                              |          |
|----|------------------------------|----------|
| 1. | Fotodokumentace              | 2 strany |
| 2. | Nabídky realitních kanceláří | 4 strany |

PŘÍLOHA Č.1





Pozemky zarostlé a neprostopné





Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzerentem je část města.

## Prodej chalupy 1 666 m<sup>2</sup>

Celková cena:	1 900 000 Kč za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a právního servisu.
Adresa:	Horní Habartice (okres Děčín)
Datum aktualizace:	08.07.2014
ID zakázky:	399593
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	198 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	1 666 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	130 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 666 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	1 316 m <sup>2</sup>
Balkon:	Ano
Parkování:	1x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Telefon
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak
Vybavení:	Částečné
Výtah:	Ne

### Popis:

Uvažujete o koupi chalupy typu venkovského stavení na klidném a pěkném místě uprostřed přírody a nedaleko města - možná vás osloví naše nabídka chalupy s možností rekonstrukce dle vašich představ s péknou a velkou zahradou ve vyhledávané lokalitě Horní Habartice nedaleko města Děčína. Vhodné pro rodinu s dětmi. S financemi na koupi i rekonstrukci vám rádi pomohou naši hypoteční makléři.



Zobrazit na Mapy.cz  
 Mapa.cz  
 Benešov  
 Mapa.cz

Položka na mapě je pouze orientační. Položka zadána inzercí je část města.

## Prodej chalupy 140 m<sup>2</sup>

Celková cena: **640 000 Kč** za nemovitost včetně poplatků

Poznámka k ceně: Konečná cena včetně právních služeb

Adresa: Dolní Habartice (okres Děčín)

Datum aktualizace: 23.07.2014

ID zakázky: 472138

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Položka domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 344 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 140 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 2 878 m<sup>2</sup>

Topení: Lokální tuhá paliva

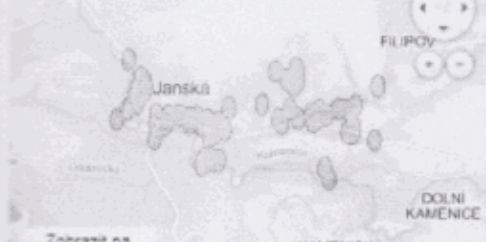
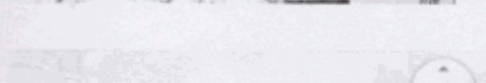
Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej hrázdné chalupy k rekonstrukci s pozemkem v klidné oblasti Dolních Habartic. Zaveden dálkový vodovod, plyn na hranici pozemku, topení na tuhá paliva, odpad je řešen septikem. El. 230 V a 400 V. V chalupě je záchod i koupelna. Součástí nemovitosti je také sklep a garáž. Doprava vlak, autobus. Komunikace asfaltová. Obchod, škola, školka a restaurace v obci. Nejbližší město 2 km Benešov nad Ploučnicí, kde je občanská vybavenost, do Děčína 13 km. Pěkné místo v okolní krajině s možností rekonstrukce či stavby rodinného domu. Vyřízení hypotéky samozřejmostí. Ev. číslo: 472138.



#### V okolí nemovitosti najdete

- ☛ Bus MHD: Dobruška, kovárna 360 m
- ☛ Pošta: Česká pošta, s.p. 430 m



## Prodej rodinného domu 132 m<sup>2</sup>

Celková cena: **380 000 Kč** za nemovitost (k jednání)

Poznámka k ceně: Rychlé jednání výrazná sleva

Adresa: Dobruška (okres Děčín)

Datum aktualizace: 04.08.2014

ID: 895591260

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Špatný

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 132 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 132 m<sup>2</sup>

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Septik

Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní

Elektrina: 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Popis:

Prodej samostatně stojícího rodinného domu v obci Dobruška, v okrese Děčín. Nemovitost je dobře dostupná po obecní asfaltové komunikaci. Dům má dvě nadzemní podlaží s půdou. RD je podsklepen z 1/2. V zimních měsících je nemovitost vytápěna lokálním topením. Dům je v zástavbě rodinných domů, u hlavní komunikace. Dopravní spojení autobusová doprava. **NABÍZÍME MOŽNOST ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY, ÚVĚRU**

## Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>

Celková cena: **1 380 000 Kč** za nemovitost

Adresa: Janská (okres Děčín)

Datum aktualizace: 24.07.2014

ID zakázky: 541839

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Plocha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 163 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup>

Plocha podlažová: 200 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 3 354 m<sup>2</sup>

Terasa: Ano

Parkování: 5x

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu v obci Janská u České Kamenice. Blíže informace Vám rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti. Ev. číslo 541275.



Zvětšit


[Zobrazit na  
Mapy.cz](#)

Mapy.cz

### V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Merboltice, dolní část 130 m

### Podrobnosti domu 80 m<sup>2</sup>

Celková cena:	729 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ dan z převodu nem. 4%
Adresa:	Merboltice (okres Děčín)
Datum aktualizace:	18.08.2014
ID zakázky:	575-1630
Stavba:	Smiššená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Zastavba:	Venkovská
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	140 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	80 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 015 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	900 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektrina:	230V
Komunikace:	Neupravená
Bezbariérový:	Ne

#### Popis

Dům v Merbolticích v památkové zóně v údolí merboltického potoka. Dlouhá lánová vesnice s řadou roubených stavení a podstávkových domů, chalupy i hospodářské usedlosti. Dům se nachází v dolní části obce ve stráni nad potokem a silnicí (chráněno stromy), vjezd po společné štěrkové cestě přes kamenný můstek (cca 100m). Relativně oddělené stavení - polosamota s vlastním příjezdem cca 20m, pozemek kolem domu 1015 m<sup>2</sup>, dále jen sady, žádný přímý soused. V přízemí - zádveň, chodba a ořemou kuchyní, pokoj s kominovou stěnou pro krb, kuchyň, koupelna, WC, ložnice s nižším stropem. Schody do patra, kde je pěkný dřevěný letní pokoj a velká volná půda. Rantou je ukrytá místnost mezi patry se 3 okny, vstup pouze stropním otvorem, možno připojit k dolní ložnici, vhodné jako herna, ložnice dětí nebo velká šatna. Sklep s přívodem vody z vlastní studně ( nyní se provádí nový kapacitně bohatý vrt s přívodem do domu, dostatečný pro trvalé bydlení, původní studna

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 66030733-49731-141021150426 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 21 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 21.10.2014



66030733-49731-141021150426