

## Znalecký posudek č. 1684/2010

o ceně nemovitosti - 1/14 domu č.p. 1 umístěného na pozemku č. parc. St. 10/2 a 1/14 pozemku tvořeného parcelami č. St. 10/2, 1/6 a 1/7 v kat. úz. Řisuty u Libčevsi, obec Libčeves, okres Louny, **jež je ve vlastnictví povinného Emila Tokára.**



**Objednatel posudku:**

**JUDr. Ondřej Mareš**  
Exekutorský úřad Litoměřice  
Novobranská 20  
412 01 Litoměřice

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.  
Ex 9549/07-14 prodejem nemovitosti.

**Podle stavu ke dni 17.3.2010 posudek vypracoval:**

**B plus B, spol. s r.o.**  
Holečkova 657  
150 00 Praha 5 – Košíře

**MONTEKALA, spol. s r.o.**  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 24.3.2010

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 140, vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, k.ú. Řisuty u Libčevsi, obec Libčeves se stanovením ceny obvyklé v místě a čase.

## 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: 1/14 domu č.p. 1  
Řisuty 1  
439 26 Libčeves

Region: Ústecký

Okres: Louny

Katastrální území: Řisuty u Libčevsi

## 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.3.2010 bez přítomnosti spoluvlastníků.

## 4. Podklady pro vypracování odhadu:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.3.2010, LV č. 140, kat. úz. Řisuty u Libčevsi, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Louny, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 4.2.2008, mapový list č. ZS III 10-6, měřítko 1:2880, kat. úz. Řisuty u Libčevsi
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 9549/07-14 ze dne 12.2.2008
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 9549/07-35 ze dne 3.3.2010
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.3.2010, LV č. 191, kat. úz. Řisuty u Libčevsi (Reissigová Marie), vyhotoven dálkovým přístupem
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z OÚ Libčeves
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

## 5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabývacími listinami, ale je však evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 140, kde je uvedeno:

### A - vlastnické právo:

Giňová Magdalena, Chanov 5, Obrnice, 434 01 Most 1	podíl 1/14
Lacková Jolana, Studentská 1267, Jirkov, 431 13 Jirkov 3	podíl 1/14
Syslová Kateřina, K Vodárně 86, Rudolice, 434 01 Most 1	podíl 1/14
Tokár Emil, Josefa Suka 265/19, Most, 434 01 Most 1	podíl 1/14
<b>Tokár Milan, Gluckova 242, Janov, 435 42 Litvínov 8</b>	<b>podíl 1/14</b>
Tokárová Iréna, Řisuty 1, Libčeves, 440 01 Louny 1	podíl 4/7
Tokárová Simona, Nová výstavba 196, 435 21 Obrnice	podíl 1/14

### B - nemovitosti:

- dům č.p. 1 umístěný na pozemku č. parc. St. 10/2
- pozemek č. parc. St. 10/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 765 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 1/6 - zahrada o výměře 302 m<sup>2</sup>

- pozemek č. parc. 1/7 - ostatní plocha o výměře 62 m<sup>2</sup>

C - omezení vlastnických práv:

- nařízení exekuce na základě listin OS v Mostě 21 Nc-6559/2006-4

- **usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 11**

**Nc-4244/2007-5 ze dne 22.11.2007. Právní moc ke dni 19.2.2008**

- **exekuční příkaz k prodeji 1/14 nemovitosti exekutora JUDr. Mareše č.j. 124**

**Ex-9549/2007-14 ze dne 12.2.2008, právní moc ke dni 3.3.2008**

- nařízení exekuce na základě listin OS v Mostě 21 Nc-12665/2008-11

- exekuční příkaz k prodeji 1/14 nemovitosti Ex. ú. Cheb č.j. 074

Ex-00234/2009-11 ze dne 4.2.2009

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- usnesení soudu o schválení dědické dohody

35 D-296/2006-72 ze dne 13.3.2007, právní moc ke dni 11.4.2007

**6. Dokumentace a skutečnost:**

**K nemovitosti nebyla předložena žádná výkresová dokumentace. U výpočtů použitých v ocenění vycházel znalec z výměr zjištěných fyzickým měřením na místě samém.**

**Informace o konstrukcích a vybavení získány pouze vizuální prohlídkou objektu „z venku” - nebyl umožněn přístup do nemovitosti.**

**Přístup je přes pozemky jiného vlastníka - Reissigová Marie (pravděpodobně zemřela). KÚ a OÚ Libčeves nemá o majitelce ani příp. dědicích žádné informace.**

**Místním šetřením bylo zjištěno, že majitelé domu č.p. 1 pravděpodobně užívají pozemky č. parc. St. 10/1 a č. parc. 675, které jsou v KN vedeny na paní Reissigovou.**

**7. Celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost - dům č.p. 1 se nachází na okraji souvisle zastavěného území v obci Řisuty. Obec Řisuty spadá pod obec Libčeves, od které je vzdálena cca 6 km. Veškerá občanská vybavenost se nachází v Lovosicích a v Mostě. Doprava autobusy.

Dům č.p. 1 je postaven na parcele č. St. 10/2 v kat. úz. Řisuty u Libčevsi. Pozemek je svažité jižním směrem. Dům je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu. Dům je podsklepený, dvoupodlažní s obytným podkrovím. Na dům navazuje stodola. Základy jsou kamenné, svislé nosné konstrukce jsou smíšené, stropy dřevěné (stodola bez stropu), krovy dřevěné. Střecha sedlová, krytina pálená taška. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasádní omítky štukové (pouze na severní stěně). Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné. Dům je napojen na elektro rozvod vzdušným vedením a vodovod. Kanalizaci obec nemá. Žumpa ani septik na pozemku nenalezeny, pravděpodobně trativod. Vytápění lokální na tuhá paliva. Vrata u stodoly plechová v severní části, v jižní dřevěná. Na západní štít stodoly navazuje kolna, stavba je s pultovou střechou, dřevěná, bez oken, dveře dřevěné.

Pozemek č. parc. St. 10/2 je z části zastavěn domem se stodolou, zbytek je zahrada okolo domu (na pozemku jsou vzrostlé okrasné dřeviny), pozemek č. parc. 1/6 je v KN veden jako zahrada, na pozemku jsou vzrostlé ovocné dřeviny. Tyto pozemky jsou oploceny dřevěným laťkovým plotem a plotem z pletiva, vstupní vrata a vrátka plechová z pletivem. Pozemek č. parc. 1/7 je v KN veden jako ostatní plocha - neplodná půda, na pozemku jsou náletové dřeviny. Jedná se o úzký neoplocený pruh pozemku u potoka.

## **8. Obsah posudku:**

### **a) Hlavní stavby**

- a<sub>1</sub>) Dům č.p. 1
- a<sub>2</sub>) Stodola

### **b) Vedlejší stavby**

- b<sub>1</sub>) Kolna

### **c) Venkovní úpravy**

- c<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

### **d) Ocenění porovnávacím způsobem**

### **e) Pozemky**

- e<sub>1</sub>) Pozemky

## **B. Posudek**

### **Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

## **Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.**

### **a) Hlavní stavby**

#### **a<sub>1</sub>) Dům č.p. 1 - § 5**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná

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

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód CZ - CC: 111

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP:	5,04*4,20	=	21,17 m <sup>2</sup>
1.NP:	10,08*8,35+1,90*1,90	=	87,78 m <sup>2</sup>
2.NP:	10,08*8,35	=	84,17 m <sup>2</sup>
podkroví:	10,08*8,35/2	=	42,08 m <sup>2</sup>

<u>Název podlaží</u>	<u>Zastavěná plocha</u>	<u>Konstrukční výška</u>
1.PP:	21,17 m <sup>2</sup>	2,00 m
1.NP:	87,78 m <sup>2</sup>	2,20 m
2.NP:	84,17 m <sup>2</sup>	2,20 m
podkroví:	42,08 m <sup>2</sup>	4,00 m

#### **Obestavěný prostor:**

1.PP:	(5,04*4,20)*(2,40)	=	50,80 m <sup>3</sup>
1.NP:	(10,08*8,35)*(2,50)	=	210,42 m <sup>3</sup>

2.NP:	$(10,08*8,35)*(2,50)$	=	210,42 m <sup>3</sup>
podkroví:	$(10,08*8,35/2)*(4,00)$	=	168,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	639,98 m <sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	7,10	100,00	0,46	3,27
2. Zdivo:	S	22,30	50,00	1,00	11,15
	P	22,30	50,00	0,46	5,13
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Střecha:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
5. Krytina:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	40,00	1,00	1,24
	C	3,10	60,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	P	2,80	100,00	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,60	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					81,68
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,8168

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 975,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8168
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1730
Základní cena upravená	=	3 203,10 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	$639,98 \text{ m}^3 * 3 203,10 \text{ Kč/m}^3$	= 2 049 919,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřeбені: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,333 \%$	- 1 093 283,80 Kč
	<hr/>
	956 636,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	* 1 / 14
	<hr/>
<b>Dům č.p. 1 - zjištěná cena</b>	<b>= 68 331,15 Kč</b>

### a<sub>2</sub>) Stodola - § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1252

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	11,34*8,35	=	94,69 m <sup>2</sup>
2.NP:	11,34*8,35/2	=	47,34 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	94,69 m <sup>2</sup>	4,50 m	426,11 m <sup>3</sup>
2.NP:	47,34 m <sup>2</sup>	3,50 m	165,69 m <sup>3</sup>
Součet	142,03 m <sup>2</sup>		591,80 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží:	PVP = 591,80 / 142,03 = 4,17 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 142,03 / 2 = 71,02 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

1.NP:	(11,34*8,35)*(4,50)	=	426,10 m <sup>3</sup>
2.NP:	(11,34*8,35/2)*(3,50)	=	165,71 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 591,81 m<sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	P	30,40	100,00	0,46	13,98
3. Stropy:	C	13,80	100,00	0,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	4,20	100,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	40,00	1,00	1,16
	C	2,90	60,00	0,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	C	2,40	100,00	0,00	0,00
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	C	3,40	100,00	0,00	0,00

14. Povrchy podlah:	P	2,90	100,00	0,46	1,33
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					41,94
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,4194

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	1,0129
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8036
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,4194
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1600

**Základní cena upravená** = 1 313,02 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 591,81 m<sup>3</sup> \* 1 313,02 Kč/m<sup>3</sup> = 777 058,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 150 = 53,333 % - 414 428,54 Kč

362 629,83 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: \* 1 / 14

**Stodola - zjištěná cena** = **25 902,13 Kč**

### b) Vedlejší stavby

#### b<sub>1</sub>) Kolna - § 7

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 4,50\*8,35 = 37,58 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	37,58 m <sup>2</sup>	4,50 m

**Obestavěný prostor:**

$$1.NP: (4,50*8,35)*(4,50)+28,18 = 197,27 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 197,27 \text{ m}^3$$

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

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	50,00	1,00	15,90
	P	31,80	50,00	0,46	7,31
3. Stropy	C	19,80	100,00	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů: 58,88

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,5888

**Ocenění:**

$$\text{Základní cena (dle příl. č. 8):} = 1\,250,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Koeficient vybavení stavby K}_4 \text{ (dle provedení a vybavení stavby):} * 0,5888$$

$$\text{Polohový koeficient K}_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} * 0,8500$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i \text{ (příl. č. 38):} * 2,1210$$

$$\text{Základní cena upravená} = 1\,326,90 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena: } 197,27 \text{ m}^3 * 1\,326,90 \text{ Kč/m}^3 = 261\,757,56 \text{ Kč}$$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,000 \% \quad - \quad 209\,406,05 \text{ Kč}$$

52 351,51 Kč

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem:} * 1 / 14$$

$$\text{Kolna - zjištěná cena} = \underline{\underline{3\,739,39 \text{ Kč}}}$$

**c) Venkovní úpravy****c<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %



Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům č.p. 1	68 331,15 Kč
Stodola	25 902,13 Kč
Kolna	3 739,39 Kč
Celkem:	97 972,67 Kč

### Ocenění:

Cena staveb celkem:		97 972,67
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0350
		3 429,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 14
<b>Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>244,93 Kč</b>

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

<b>a) Hlavní stavby</b>		
a <sub>1</sub> ) Dům č.p. 1	=	68 330,- Kč
a <sub>2</sub> ) Stodola	=	25 900,- Kč
<b>b) Kolna</b>	=	3 740,- Kč
<b>c) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem</b>	=	240,- Kč
<b>Cena objektů činí celkem</b>		<b>98 210,- Kč</b>

## Porovnávací metoda

### a) Hlavní stavby

#### a<sub>1</sub>) Dům č.p. 1

#### Popis porovnávaných objektů:

**Množství jednotek oceňované stavby:** 246,00

1) Prodej velkého RD v obci Lubenec, část Ležky, okr. Louny

Prodej bývalé zemědělské usedlosti v obci Lubenec, část obce Ležky, okres Louny. Ležky jsou od Lubence vzdáleny cca 4 km a nacházejí se při hlavní silnici Praha- Karlovy Vary. Předmětem tohoto prodeje je soubor nemovitostí rozkládajících se na pozemku o celkové výměře 1.848 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům a velkou stodolu. Celková dispozice nemovitosti je 2x 3+1 s tím, že v 1. NP jsou čtyři místnosti a ve 2. NP jsou také čtyři obytné místnosti. Interiér domu je ve fázi započaté rekonstrukce. Exteriér si žádá kompletní rekonstrukci vzhledem ke stáří budovy. Vytápění je lokální na tuhá paliva, okna jsou dřevěná, střešní krytinu tvoří pálené tašky, voda i elektřina jsou do domu zavedeny. V dohledné době bude dům napojen na kanalizaci, nyní je zde septik. Nabídková cena 650.000,-Kč [www.avareal.cz](http://www.avareal.cz)

2) Vesnické stavení se stodolou, Mnichovský Týnec, Chožov

vesnické stavení po celkové rekonstrukci o rozloze 100m<sup>2</sup>, které se nachází v obci Mnichovský Týnec asi 11km od Loun. K tomuto stavení patří opravená stodola a dílna. Celý objekt je uzavřen plotem a zdí. Hl. vchodem se vejde do otevřeného prostoru obývací místnosti s kuch. koutem. Vpravo se jde do koupelny s WC a sprchou. Nabídková cena 1.450.000,-Kč [www.bydlíte.cz](http://www.bydlíte.cz)

### 3) RD 3+1 - Chraberce, okres Louny

Přízemní rodinný dům na pozemku 750 m<sup>2</sup> s navazující ovocnou zahradou. Dům je částečně podsklepen, napojen na obecní vodovod, elektřina 230/400 V, žumpa. Topení je lokální na tuhá paliva, podlahy beton a keramická dlažba. Možnost půdní vestavby 2 - 3 místností. Nutná oprava vnitřních omítek. Na dvoře hospodářské přístavky. Dům je na okraji vesnice v chráněné krajinné oblasti. Nabídková cena 1.250.000,-Kč

www.mmreality.cz

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K <sub>m</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>v</sub>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Množství [jedn]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
1) RD, Lubenec	650 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	150,00	4 116,67
2) Vesnický dům, Minichovský Týnec	1 450 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	152,00	9 062,50
3) RD, Chraberce	1 250 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	256,00	4 638,67

Součet:

17 817,84 Kč/jedn.

/ 3

Průměrná jednotková cena:

5 939,28 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

4 116,67 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:

9 062,50 Kč/jedn.

Základní cena: 5 939,28 Kč

246,00 á 5 939,28 Kč/

= 1 461 062,88 Kč

**Dům č.p. 1 - výsledná cena**

**1 461 062,88 Kč**

#### b) Vedlejší stavby

#### c) Venkovní úpravy

#### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

##### a) Hlavní stavby

a<sub>1</sub>) Dům č.p. 1

= 1 461 060,- Kč

a<sub>2</sub>) Stodola

= 0,- Kč

##### b) Kolna

= 0,- Kč

##### c) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

= 0,- Kč

**Cena objektů činí celkem**

**1 461 060,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem:

\*

1 / 14

**Cena 1/14 objektů činí celkem**

**104 361,-Kč**

## Srovnávací indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

##### Seznam porovnávaných pozemků:

Výchozí cena / (A\*B\*C\*D\*E\*F) = Upravená vých. cena

Název	Výchozí cena	A	B	C	D	E	F	Upravená vých. cena
Charvatce (Libčeves)	115,- Kč/m <sup>2</sup>			1,00	1,00	0,40	0,70	0,751,00
	547,62 Kč/m <sup>2</sup>							

Součet: 547,62 Kč/m<sup>2</sup>  
/ 1

Průměrná upravená výchozí cena: 547,62 Kč/m<sup>2</sup>

Výchozí cena: = 547,62 Kč/m<sup>2</sup>

##### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 1,00

B - typ stavebního pozemku: \* 1,00

C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel: \* 0,40

D - obchodní resp. průmyslová poloha: \* 0,70

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 0,75

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

**Výchozí cena upravená** = 115,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří p.č. St. 10/2765 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 1/6 302 m<sup>2</sup>

ostatní plocha - neplodná půda p.č. 1/7 62 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 1129 m<sup>2</sup>

1 129,00 m<sup>2</sup> á 115,- Kč/m<sup>2</sup> = 129 835,- Kč

**Pozemky oceněné srovnávací indexovou metodou - celkem** = **129 835,- Kč**

**Pozemky - výsledná cena** = **129 835,- Kč**

##### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky** = 129 840,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: \* 1 / 14

**Cena 1/14 pozemků činí celkem 9 274,- Kč**

## C. Rekapitulace

### **Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota objektů:** 98 220,- Kč

**Věcná hodnota 1/14 pozemků:** 9 274,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem:** 107 494,- Kč

### **Porovnávací cena:**

Porovnávací cena 1/14 objektů: 104 361,- Kč

**Porovnávací cena celkem:** 104 361,- Kč

## Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí tohoto rozsahu v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - dobrá dopravní dostupnost  
- velikost pozemku
- c) parametry ponižující cenu - zhoršený stavebně technický stav nemovitostí  
- nutnost vložení investic na rekonstrukci  
- vybudování septiku (žumpy)  
- spoluvlastnický podíl

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 1/14 nemovitostí ve výši 90.000,- Kč.

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena 1/14 nemovitostí: 90 000,- Kč</b></p>
--

slovy: devadesát tisíc Kč

V Praze dne 24.3.2010

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

#### D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1684/2010 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Vypracovala společnost B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, která je oprávněna na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik.

Ocenění bylo zapsáno pod poř.č. 72/2010 deníku.

#### E. Seznam příloh:

Fotodokumentace.

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.