

Znalecký posudek č. 525/35/2018

určení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/6 na nemovitostech: pozemku st.p.č. 268/2, jehož součástí je budova č.p.47 (objekt bydlení), pozemků p.č. 1010 a 1011/1, katastrální území Liboucheč, obec Liboucheč (okres Ústí nad Labem).



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice
č. obj.: 124 EX 7661/17-66

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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 23.4.2018 posudek vypracovala:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 22 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem, 9.5.2018

Ing. Jana Gruntová
Digitálně podepsal
Ing. Jana Gruntová
Datum: 2018.05.18
06:28:11 +02'00'

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby ocenil nemovitosti včetně příslušenství (zohlednil při ocenění případná práva a závady s nemovitostí spojené ke dni zpracování ocenění nemovitosti) ve vlastnictví povinného v katastrálním území Libouchec, okres Ústí n.L. - jde o podíl v míře 1/6 na níže uvedených nemovitostech:

- pozemek st.p.č. 268/2, jehož součástí je rodinný dům č.p.47,
- pozemek p.č. 1010,
- pozemek p.č. 1011/1

Znalci se ukládá ocenit tuto nemovitost ve lhůtě 1 měsíce od doručení tohoto usnesení. Znalec je povinen předložit ocenění ve dvou vyhotoveních.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.4.2018 za přítomnosti většiny vlastníků, pouze povinný nebyl účasten.

Ocenění bude sloužit pro účel exekučního řízení ve věci č.j. 124 EX 7661/17-66.

3. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, č.j. 124 EX 7661/17-66
- informace z KN pořízené na internetu
- informace a údaje sdělené majiteli při prohlídce nemovitosti
- nabídky obdobných realit

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 81 pro katastrální území Libouchec, okres Ústí nad Labem. Oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obývaná, ale vykazuje podstandardní vybavení.

Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Libouchec
Katastrální území:	Libouchec (683418)

5. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN, údaje od majitele včetně nahlédnutí do dokumentace k danému objektu a prohlídka nemovitosti. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p.47: Jde o rodinný dům zděný s částečným podsklepením (pouze jedna místnost s cihelnou klenbou a studánkou), s jedním nadzemním podlažím a obytným

podkrovím. Obvodové konstrukce jsou zděné o tloušťce až 0,75m, obvodové stěny podkroví jsou hrázděné o tloušťce od 0,15m. Střecha sedlová s dřevěným krovem s dřevěným podbitím a s krytinou skládanou z osinkocementových šablon. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy jsou převážně prkenné, původní. Vytápění je řešené pouze lokální - kamna na tuhá paliva a pouze v některých místnostech. Objekt má přípojku elektrickou (rozvody jsou původní) a vodovodní (jednoduchý rozvod po domě - pouze 1 vývod v koupelně a v kuchyni), kanalizace je svedena do žumpy. Plynovodní přípojka je přivedena na hranici pozemku, do objektu není zavedena. Ohřev TUV je řešen jako lokální bojler na tuhá paliva, ze kterého není žádný rozvod a je umístěný v koupelně. Koupelna je vybavená podstandardně - záchod není splachovací, vana nemá přívod vody s vodovod.baterií.

Dispozice domu: V 1.NP se nachází vstupní chodba, obytná kuchyň, 2 pokoje, koupelna se záchodem. V levé části 1.NP se nachází bývalý chlév - dnes se skladovými prostory - tato část je bez jakékoliv údržby se značnou vlhkostí stěn, stropy vykazují narušení - trhliny. V obytném podkroví se nachází celkem 6 místností, z toho pouze 2 místnosti jsou vytápěné kamny na tuhá paliva, ostatní místnosti jsou nevytápěné. Nad obytným podkrovím se nachází půda.

K objektu náleží vedlejší stavba - kolna umístěná ve svahu za domem. Jde o zděný objekt s jedním podzemním podlažím (částečně zapuštěným) a jedním nadzemním podlažím - půdou, která slouží jako seník. 1.PP je užíváno jako dílna a skladovací místnosti.

Prostor mezi domem a kolnou je zastřešen a slouží jako dřevěný přístavek částečně otevřený bez dveří.

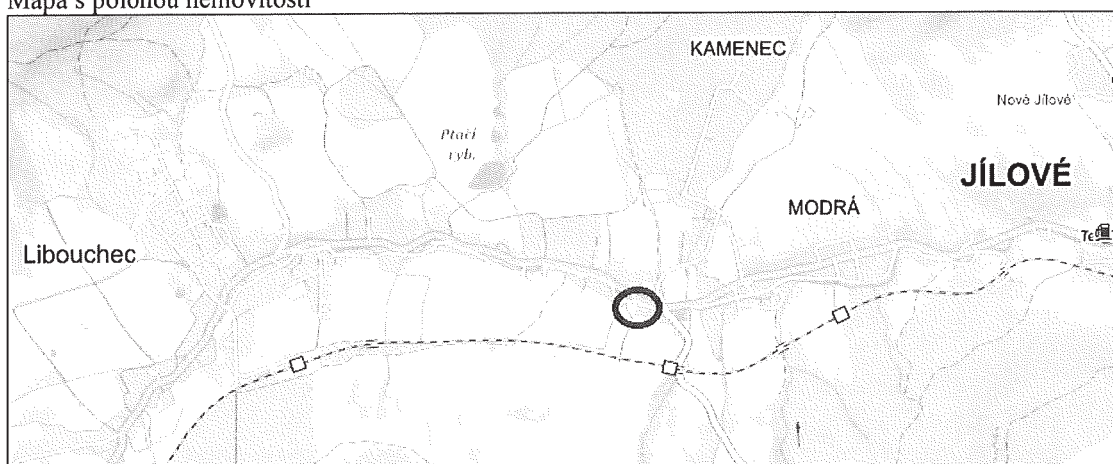
Pozemek st.p.č.268/2 je v katastru nemovitostí (dále jen KN) veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn domem č.p.47 a vedlejšími stavbami.

Pozemek p.č. 1010 a p.č. 1011/1 jsou v KN vedeny jako zahrada se způsobem ochrany - zemědělský půdní fond. Pozemky jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavbou č.p.47 a stav.pozemkem.

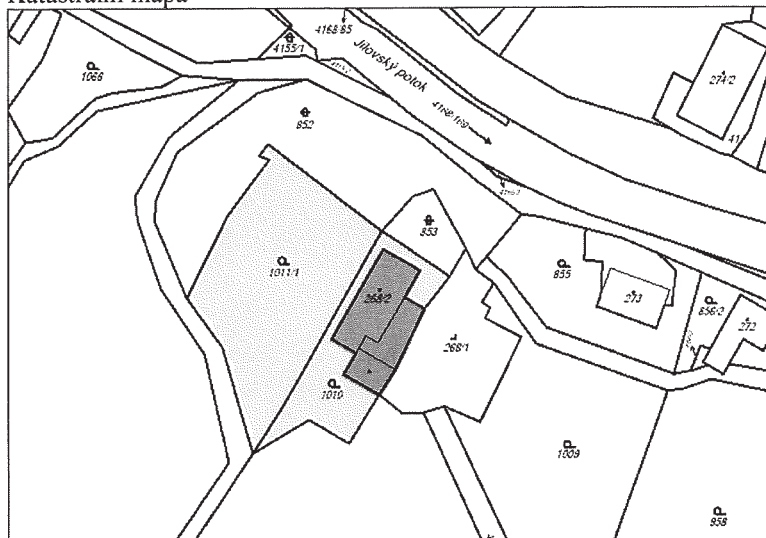
Závada spojená s nemovitostí - Přístup k oceňovaným nemovitostem je veden přes pozemky jiných vlastníků. Pozemek p.č. 268/1 je ve vlastnictví obce Libouchec a pozemek p.č. 852 je ve vlastnictví paní Jany Medunové. Žádná nájemní smlouva ani věcné břemeno pro dané pozemky není. Majitelé oceňovaných nemovitostí dále využívají pozemek p.č. 853, na kterém se nachází předzahrádka včetně přípojky kanalizační. Tento pozemek je v majetku ČR – státní pozemkový úřad.

Nemovitosti se nacházejí v obci Libouchec - v okrajové části směrem na Jílové u Jílovského potoka. Okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy a drobné provozovny. Občanská vybavenost je v dané obci omezená (obec má základní školu, poštu). Technická infrastruktura v obci je kompletní.

Mapa s polohou nemovitosti

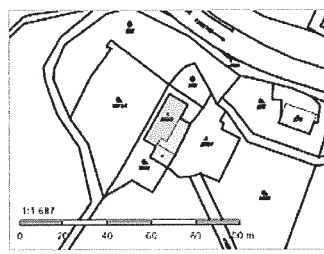


Katastrální mapa



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 265/2](#)
 Obec: [Libouchec 16650581](#)
 Katastrální území: [Libouchec 16634181](#)
 Číslo LV: [81](#)
 Výměra (m²): 365
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Grafický nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

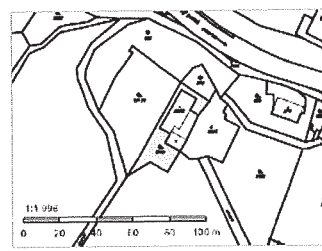
Budova s číslem popisným: [Libouchec 183411](#) č. p. 47; objekt k bydlení
 Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 265/2](#)
 Stavební objekt: [č. p. 47](#)
 Adresní místa: [č. p. 47](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Javůrek Antonín, č. p. 96, 41131 Velešín	1/6
Javůrek Jiří, Jana Zajíce 2879/26, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	1/6
Javůrek Josef, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Pavel, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Petr, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Mudrová Věra, č. p. 86, 41131 Velešín	1/6

Parcelní číslo: [1010](#)
 Obec: [Libouchec \[563038\]](#)
 Katastrální území: [Libouchec \[637413\]](#)
 Číslo LV: [21](#)
 Výměra (m²): 457
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Javůrek Antonín, č. p. 96, 41131 Velemín	1/6
Javůrek Jiří, Jana Zajíce 2879/26, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	1/6
Javůrek Josef, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Pavel, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Petr, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Mudrová Věra, č. p. 56, 41131 Velemín	1/6

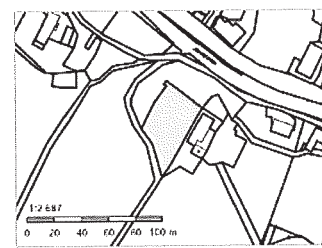
Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55011	457

Parcelní číslo: [1011](#)
 Obec: [Libouchec \[563038\]](#)
 Katastrální území: [Libouchec \[637413\]](#)
 Číslo LV: [21](#)
 Výměra (m²): 1510
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Javůrek Antonín, č. p. 96, 41131 Velemín	1/6
Javůrek Jiří, Jana Zajíce 2879/26, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	1/6
Javůrek Josef, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Pavel, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Javůrek Petr, č. p. 47, 40335 Libouchec	1/6
Mudrová Věra, č. p. 56, 41131 Velemín	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55011	1510

7. Popis způsobu ocenění

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

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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).

Obvyklá cena bude určena na základě ceny zjištěné dle cenového předpisu a porovnávací metodou. Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

8. Obsah posudku

B.Ocenění dle aktuální oceňovací vyhlášky

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

D.Rekapitulace

B. Ocenění dle aktuální oceňovací vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

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

Nemovitost je zatížena omezeními vlastnického práva - exekučními příkazy k prodeji. Jde o objekt, který je ve stavu rozestavěné rekonstrukce.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,03
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

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

Nemovitosti se nachází v obci Útvina. Objekt se nachází v centru obce, která je zastavěna převážně rodinnými a bytovými domy a občanskou vybaveností.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

a) Rodinný dům č.p.47 – § 35

Zděný dům je v původním stavu s původními elektrickými rozvody, s rozvodem pouze studené vody, záchod v koupelně není splachovací a vana nemá přívod vody. Koupelna není vytápěná. Vytápění je řešené pouze lokálními kamny na tuhá paliva a to pouze v několika místnostech.

Obvodové stěny 1.NP jsou zděné o tl. až 0,75 m a v obytném podkroví jsou stěny hrázděné s tloušťkou od 0,15m.

Technický stav a vybavení domu je podstandardní, dům vykazuje zanedbanou údržbu. **Stavebně-technický stav je na úrovni, která výrazně snižuje cenu nemovitosti.**

Na pozemku st.p.č. 268/2 se na konci pozemku nachází vedlejší stavba - zděná kolna s 1 PP a 1 NP = podkrovím sloužícím jako seník. Jde o zděný objekt se sedlovou střechou a skládanou krytinou.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
1.NP	2,80 m	9,6×19	=	182,40 m ²
2.NP - obytné podkroví	1,60 m	9,6×19	=	182,40 m ²
podkroví	1,50 m	9,6×19	=	182,40 m ²
1.PP	2,10 m	2×4	=	8,00 m ²
Součet:	8,00 m		=	555,20 m ²

Podlažnost: 555,20 / 182,40 = 3,04

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,80 × 9,6×19	=	510,72 m ³
2.NP - obytné podkroví	1,60 × 9,6×19	=	291,84 m ³
podkroví	1,50 × 9,6×19	=	273,60 m ³
1.PP	2,10 × 2×4	=	16,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 092,96 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Libouchec
Počet obyvatel: 1 809
Základní cena (ZC): 1 347,- Kč/m³

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

Zdivo hrázděné nezateplené. Objekt je v původním stavu, bez zateplení, vedlejší stavba o ploše 70 m².

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
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	I. méně jak 45 cm	-0,02
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	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	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1837
 Stáří stavby (y): 181
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600
 12

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,273

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 367,73 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 1,050

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 092,96 × 367,73 × 0,960 × 1,050 = 405 129,49 Kč

Rodinný dům č.p.47 – zjištěná cena: 405 129,49 Kč

b) Zděná kolna – § 16

Na pozemku st.p.č.268/2 se nachází vedlejší stavba - kolna. Jde o zděný objekt se sedlovou střechou s krovem dřevěným se skládanou krytinou. Objekt dle vnějších znaků vykazuje částečně zanedbaný stav. Jde o objekt s podsklepním a podkrovím = 1.NP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ II–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,934

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,00 m	5×9,5	=	47,50 m ²
podkroví	1,60 m	7,3×9,5	=	69,35 m ²
Součet:	3,60 m			116,85 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,00 × 5×9,5	=	95,00 m ³
podkroví	1,60 × 7,3×9,5	=	110,96 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	205,96 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,30 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny	33,60 %	Standardní
3. Stropy	22,00 %	Standardní
4. Krov	6,20 %	Standardní
5. Krytina	7,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,50 %	Standardní
7. Úprava povrchů	7,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	2,10 %	Standardní
10. Okna	1,30 %	Standardní
11. Podlahy	7,00 %	Standardní
12. Elektroinstalace	3,90 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 8,30 %	– 0,0448
12. Elektroinstalace	-0,54 × 3,90 %	– 0,0211
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9341

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 140,- Kč/m ³		
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9341		
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000		
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420		
Základní jednotková cena upravená:	=	2 052,86 Kč/m³		
Základní cena upravená: 205,96 m ³ × 2 052,86 Kč/m ³			=	422 807,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků				
Předpokládaná další životnost: 15 roků				
$100 \times 100 / (100 + 15) = 86,957 \%$				
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %				
Odpočet opotřebení: 422 807,05 Kč × 85,000 %			-	359 385,99 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:			=	63 421,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,960				
Index polohy: I _P = 1,050				
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N			=	63 421,06 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P			×	1,008
Cena stavby: CS = CS_N × pp			=	63 928,43 Kč

Zděná kolna – zjištěná cena: **63 928,43 Kč**

c) Pozemky – § 4

Pozemek st.p.č.268/2 o ploše 365 m² je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn rodinným domem č.p.47.

Pozemek p.č. 1010 o ploše 457 m² je v KN evidován jako zahrada. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem st.p.č.268/2 a domem č.p.47.

Pozemek p.č. 1011/1 o ploše 1510 m² je v KN evidován jako zahrada. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem st.p.č.268/2 a domem č.p.47.

Pozemky se nacházejí v katastrálním území Libouchec, okres Ústí n.L..

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Libouchec
Název okresu: Ústí nad Labem

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90

6 Občanská vybavenost v obci IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulanti zdravotní zařízení, nebo základní škola) 0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,066,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 427,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,960$

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

Pozemek je mírně svažité v zastavěné části obce. Na pozemcích je omezení vlastnického práva - exekuce. Pozemky i se stavbou jsou přístupné přes pozemky jiného vlastníka - pozemek p.č. 268/1 ve vlastnictví obce Libouchec a přes pozemek p.č. 852 ve vlastnictví p.Medunové.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

Index polohy: $I_P = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,857$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 365,9390 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.268/2	zastavěná plocha a nádvoří	365	133 567,74
1010	zahradá	457	167 234,12
1011/1	zahradá	1 510	552 567,89
	Součet:	2 332	853 369,75

Pozemky – zjištěná cena: 853 369,75 Kč

Výsledné ceny:

- a) Rodinný dům č.p.47 405 129,49 Kč
- b) Zděná kolna 63 928,43 Kč
- c) Pozemky 853 369,75 Kč

Výsledná cena činí celkem: 1 322 427,67 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 1 322 430,- Kč

C. Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/1997 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, velikostí 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 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.

Oceňovaný dům se nachází v obci Libouchec, jde o zděný hrázděný dům bez zateplení, s částečným rozvodem pouze studené vody, s podstandardní koupelnou, vytápění lokální pouze v několika místnostech. Objekt je v původním stavu se zanedbanou údržbou. Přístup k objektu a oceňovaným pozemkům je přes pozemky jiných vlastníků.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Libouchec a blízkém okolí:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha (užitná) /m ² /	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	upravená cena jednot. /Kč/
1	Libouchec, RD o stáří 15 let, 2NP, okna plastová, 5+kk, vytápění elektrické + krb.kamna	218	2 950 000	0,95	1,00	0,85	10 927,2
2	Libouchec, RD 6+1 s terasou, 2NP, okna dřevěná zdvojená, vytápění plynové	188	1 090 000	1,05	1,00	0,85	5 174,6
3	Jílové, RD s 2NP a podsklepením, po částečné rekonstrukci, vytápění plyn.kotlem, dům zatepeln se zánovní střeš.krytinou	340	2 200 000	0,95	1,00	0,85	5 225,0
4	Jílové, velký RD s 2NP a podsklepením se 3 byt.jednotkami, po rekonstrukci, vytápění krb.kamna s výměníkem, kotel na tuh.paliva, 2 garáže	350	2 840 000	1,00	1,00	0,85	6 897,1
	Průměrná cena standardní						7 056

Průměrná cena standardní rodinného domu v blízkém okolí za 1 m² bude vzhledem k výše popsanému stavu oceňované nemovitosti – nemovitost v podstandardním vybavení, se zanedbanou údržbou, vytápění v některých místnostech pouze lokální – ponížení o 25%.

Další snížení bude z důvodu přístupu k nemovitosti přes pozemky jiných vlastníků – ponížení o 10%.

Naopak k domu náleží velká vedlejší stavba a pozemky o ploše více jak 1 000 m² – navýšení o 5%.

Základní cena upravená 4 940,-Kč/m².

Cena oceňované nemovitosti: $4\,940 \times 364 = 1\,790\,000,-\text{Kč}$.

Cena domu č.p.47 a pozemku st.p.č. 268/2 a pozemku p.č. 1010, 1011/1, katastrální území Libouchec, okres Ústí n.L., stanovená porovnávací metodou je určena ve výši 1 790 000,-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 s tím, „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu 1 322 430,-Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou 1 790 000,-Kč

Cena obvyklá výše popsaných nemovitostí odhadnuta znalcem vzhledem ke stavu a k poloze domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě je ve výši 1 700 000,-Kč.

Podíl 1/6 z ceny obvyklé výše uvedených nemovitostí by činil 283 300,-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 uvažuji cenu podílu v míře 1/6 na oceňovaných nemovitostech ve výši 255 000,-Kč.

D. Rekapitulace

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/6 na nemovitostech: pozemku st.p.č. 268/2, jehož součástí je budova č.p.47 (objekt bydlení), pozemků p.č. 1010 a 1011/1, katastrální území Libouchec, obec Libouchec (okres Ústí nad Labem) je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**255 000,-Kč**

Slovy: dvěstěpadesátpěttisícKč

V Ústí nad Labem, 9.5.2018

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

E. Údaje o znalci

Znalecký posudek jsem podala 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. 525/35/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 525/35/2018 podle připojené likvidace.

F. Seznam příloh

1.Fotodokumentace	3 strany
2.Nabídky realit použité pro porovnávací metodu	4 strany



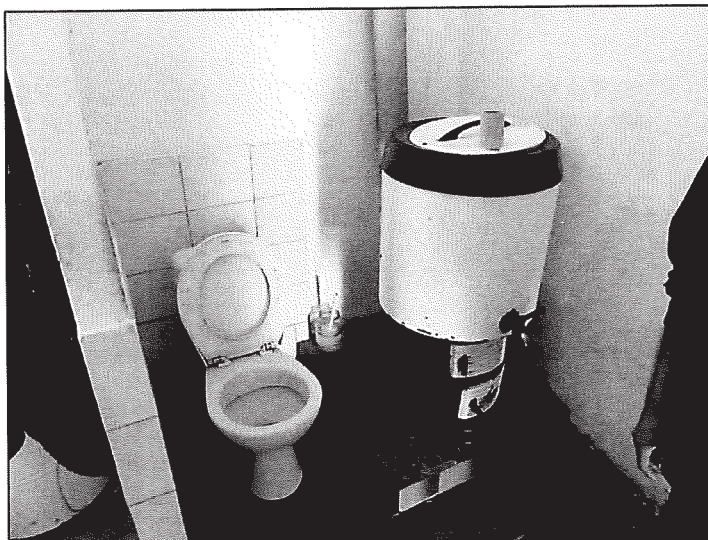
Pohled na dům č.p.47 z ulice



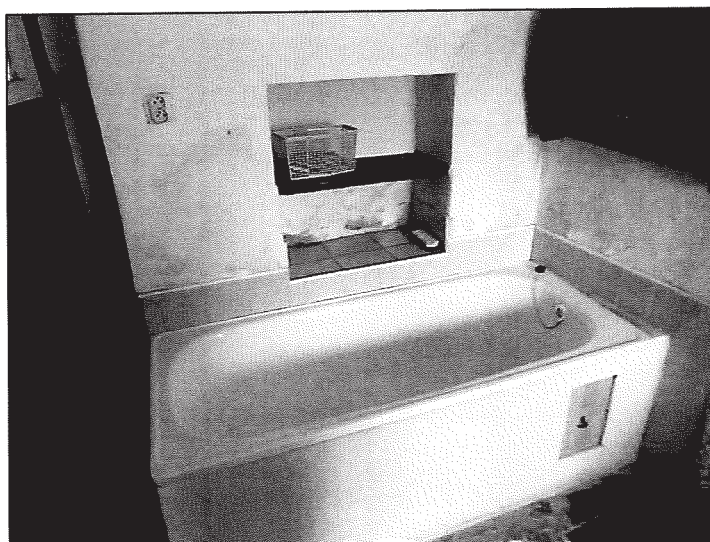
Pohled na dům ze dvora



Pohled na stodolu ze dvora



Interiér – koupelna – WC bez přívodu vody s ohřevem vody na tuhá paliva



Vana v koupelně bez přívodu vody, viditelná vlhkost v koupelně



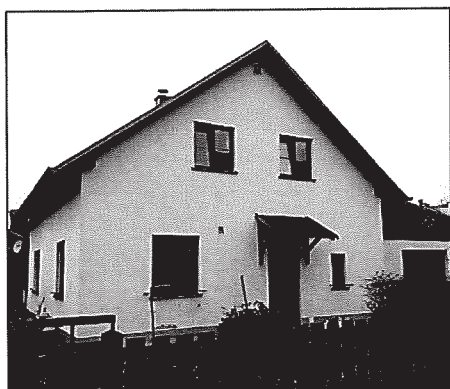
Kamna v obytné kuchyni v 1.NP



Pozemek p.č. 1011/1 vedle domu



Pozemek p.č. 268/1 v majetku obce Libouchec užívaný s oceňovanými nemovitostmi vč.dřevěné kůlny na daném pozemku.



Prodej rodinného domu 141 m², pozemek 621 m²

Libouchec, okres Ústí nad Labem

2 950 000 Kč

Nabídka prodeje samostatně stojícího rodinného domu v Libouchci. Dům byl postaven cca před 15-ti lety, je nepodsklepen, dispozičně řešen jako 5+kk o užitné ploše 141m². Objekt postaven na betonových základech s keramickou vložkou Miakro, krov je dřevěný, pobitý OSB deskami s krytinou živičnou šindel. Klempířské prvky jsou pozinkované, dům je zateplen polystyrénem, vnější omítka na bázi běžných silikonových hrubších omítek. Okna plastová, dvě skla, dveře piné. Vnitřní omítky štukové, podlahy dřevěné, prkenné, keramické a plovoucí. 2x koupelna, vytápění elektrické, ohřev vody bojler, v obývacím pokoji krbová kamna. Dům má zanedbanou údržbu z důvodu chovu domácích zvířat, interiér poškozen.

1NP : kuchyň spojená s obývacím pokojem, chodba, koupelna wc a 1 pokoj, celkem 109 m²

Podkroví: 3xpokoj, koupelna a wc

Součástí domu je i garáž o velikosti cca 20 m² a zimní zahrada.

Celková plocha pozemku je 621m², rovinná zahrada o velikosti 512 m², zastavěná plocha 109 m².


Dům je ve 4 povodňové zóně, zóna s vysokým nebezpečím povodně a záplavy. Dům nikdy nebyl vytopen ani zatopen, neboť je na terénní vyvýšenině.

Veškeré další informace Vám poskytne makléř této zakázky.

Celková cena:	2 950 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Užitná plocha:	141 m ²
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Plocha podlahová:	141 m ²
ID zakázky:	00124	Plocha pozemku:	621 m ²
Aktualizace:	04.04.2018	Plocha zahrady:	512 m ²
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrická
Plocha domu:	Samostatný	Doprava:	Dálnice, Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Plocha zastavěná:	109 m ²		



Prodej rodinného domu 94 m², pozemek 345 m²

Libouchec, okres Ústí nad Labem  Panorama

1 090 000 Kč

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům 6+kk s terasou, K domu náleží zahrada. V přízemí domu kuchyň propojená s obývacím pokojem, obývací prostor, koupelna a 1. bytová jednotka. V patře další 4 pokoje, terasa a vstup do půdních prostor. Pěkné klidné místo, velmi dobrá dostupnost do Ústí i Děčína. Kousek od domu je také základní škola. V okamžiku vložení inzerce nebyl vyhotoven energetický štítek, proto je zadána nejhorší hodnota G. Dům je na pěkném místě, vhodným pro rodinu i odpočinek. Doporučuji.

Celková cena:	1 090 000 Kč za nemovitost, bez poplatků	Flocha zahrady:	251 m ²
Poznámka k ceně:	na dotaz	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	11.02.2018	Topení:	Lokální plynové
ID:	2973725020	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	2	Doprava:	Autobus
Užitná plocha:	94 m ²	Komunikace:	Betonová
Flocha pozemku:	345 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně náročná



Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 270 m²

Jílové - Modrá, okres Děčín Panorama

2 200 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej rodinného domu 5+1 s garáží, dílnou a bazénem. V přízemí se nachází kuchyně, obývací místnost a jídelna s krbem, velká koupelna, komora. V 1. patře 3 pokoje, wc, a velký balkon. Velká půda. Dům je podsklepen, kde jsou 3 místnosti s plynovým kotlem na ústřední vytápění a el. bojlerem na vodu. okna špaletová dřevěná dvojitá. V přízemí nové el. rozvody a v 1. patře voda v plastu. Dům je zateplen, střecha 15 let kanadský šindel. na zahradě betonový bazén, skleník a posezení. U domu zregulovaný Jílovský potok vhodně na zalévání. MHD kousek od domu. V Jílovém veškerá občanská vybavenost. Vyřízení hypotečního úvěru a právní servis zajištěn. Cena po slevě. Ev. číslo: 613290.

Celková cena:	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Užitná plocha:	170 m ²
ID zakázky:	613904	Plocha podlahová:	170 m ²
Aktualizace:	04.05.2018	Plocha pozemku:	270 m ²
Stavba:	Cihlová	Sklepy:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Parkování:	3
Poloha domu:	Samostatný	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Topení:	Ústřední plynové
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehecedárná
Plocha zastavěná:	199 m ²	Bazén:	✓



Prodej rodinného domu 350 m², pozemek 500 m²

Jilové - Kamenec, okres Děčín  Panorama

2 840 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu se zahrádkou a 2 garážemi na slunném místě v Jilovém - část Kamenec. Dům prošel rekonstrukcí, v současné době jsou zde 2 BJ 2+1 a jedna 3+1. Každý byt má vlastní koupelnu a kuchyňskou linku, jeden z bytů má vlastní vchod, lze jej využít k pronájmu. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, rozvody byly vyměněny, koupelny jsou po rekonstrukci, vytápění je řešeno krbovými kamny s výměníkem, krbovými kamny a kotlem na tuhá paliva, přípojka plynu je přivedena k domu. Za domem je velká kůlna, do které je průchod přímo z domu a je možné zde vybudovat další obytné místnosti. Zahrádka je menší, udržovaná, je zde bazén a pergola s grilem. Obě garáže jsou také ve velmi dobrém stavu. Střecha je pokryta kanadskou šindelí, dům je téměř celý podsklepen, sklep je suchý, udržovaný. Dům je napojen na vodovodní řád a kanalizaci. Dům je dobře přístupný z místní komunikace, která je v zimě udržovaná. Cena nemovitosti je včetně kompletního právního servisu, případné zprostředkování hypotečního úvěru je samozřejmostí. Ev. číslo: 617847.

celková cena:	2 840 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	350 m ²
Poznámka k ceně:	Cena je včetně provize RK a právního servisu	Plocha podlahová:	350 m ²
ID zakázky:	618461	Plocha pozemku:	500 m ²
Aktualizace:	11.05.2018	Stěp:	✓
Stavba:	Cihlová	Parkování:	4
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná budovy
Typ domu:	Patrový	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	400,0 kWh/m ² za rok
Počet bytů:	3	Bazén:	✓
Plocha zastavěná:	239 m ²		