

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5545/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 33/1, součástí je stavba: Mříčná, č.p. 103, rod. dům, pozemku p.č. St. 33/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav., pozemku p.č. 439, 666, 708, 709, 710, 713, 2095/2, 2120, zapsaných na LV číslo 441 katastrální území Mříčná, obec Mříčná, okres Semily

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Hradecká 3  
130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 367/22-33

**Počet stran:** 37, z toho 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 02.11.2022

**Vyhotoveno:** V Hranicích 11.11.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 33/1, součástí je stavba: Mříčná, č.p. 103, rod. dům, pozemku p.č. St. 33/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav., pozemku p.č. 439, 666, 708, 709, 710, 713, 2095/2, 2120, zapsaných na LV číslo 441 katastrální území Mříčná, obec Mříčná, okres Semily

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.11.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 04.10.2022, LV číslo 441, k.ú. Mříčná
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od účastnice prohlídky paní Jarošové, tel. 737 630 890
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších

- údaje z lesní hospodářské osnovy (dále LHO) LHC 501868, platnost plánu 1.1.2013-31.12.2022  
- informace sdělené Ing. Lukášem Kandlerem, IČ 60991691, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady lesů, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí

odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Mříčná, k.ú. Mříčná  
Adresa nemovité věci: Mříčná 103, 512 04 Mříčná

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci, jiní oprávnění  
Vlastnické právo Podíl

SJM Jaroš Jan a Jarošová Irena, č. p. 103, 51204 Mříčná

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno cesty na pozemku p.č. St. 33/1 podle smlouvy číslo 1707/1933

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Jaroš Jan

### **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, rodinný dům a pozemky se nachází severně od středu obce - viz příložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, hospodářskou budovu a dva přístřešky na mírně svažitéch neoplocených pozemcích. Na pozemku p.č. St. 33/2 se nenachází stavba, stavba byla zdemolována. Pozemky p.č. St. 33/1, St. 33/2, 439, 708, 709 se nachází kolem rodinného domu č.p. 103 a jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavebními pozemky. Pozemky p.č. 710, 713, 2095/2, 2120 jsou územním plánem určeny jako plochy smíšené obytné. Lesní pozemek p.č. 666 se nachází v lokalitě Buranka.

Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům
2. Hospodářská budova
3. Přístřešek se střechou z folie
4. Přístřešek s plechovou střechou
5. Ocenění venkovních úprav
6. Pozemky
7. Trvalé porosty
8. Lesní porost 125C i 4

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Mříčná 103 512 04 Mříčná
LV:	441
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Mříčná
Katastrální území:	Mříčná
Počet obyvatel:	580
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>577,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 155,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020

Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VII	0,01

s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.

7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

## 1. Rodinný dům

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 33/1. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci do žumpy. Dům byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl opravován.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a chodba. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, chodba, dva pokoje, kuchyň, koupelna a záchod.

Objekt je udržovaný a je mírně podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	4,20*10,30 =	43,26	2,20 m
1. NP	10,30*14,70 =	151,41	3,20 m



---

**194,67 m<sup>2</sup>****Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	$(4,20 \cdot 10,30) \cdot (2,20) =$	95,17
NP	1. NP	$(10,30 \cdot 14,70) \cdot (4,50) =$	681,35
Z	zastřešení	$(10,30 \cdot 14,70) \cdot (4,30 \cdot 0,5) =$	325,53
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 102,05 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové, poškozená izolace	P	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, trémové	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové, místy poškozené	P	100
9. Vnější obklady	ne	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	dřevěné, vstupní plastové	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	plovoucí, dlažby, beton	S	100
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	teplé a studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný bojler	S	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče	N	100
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umývadlo	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	internet	S	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 98,35

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9835**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	3,83	100	175	57,14	2,1885
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,55	100	140	71,43	15,3932
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,03	100	140	71,43	5,7358
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,42	100	110	90,91	6,7455
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,46	80	80	100,00	3,4600
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,92	10	55	18,18	0,1673
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,90	50	65	76,92	4,5383
8. Fasádní omítky	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,31	100	100	100,00	1,3100
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,34	30	40	75,00	1,7550
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	100	140	71,43	0,7286
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	100	100	100,00	3,2500
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,14	8	65	12,31	1,0020
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,24	8	47	17,02	0,3812
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	8	47	17,02	0,1736
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,29	30	35	85,71	4,5341
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,37	30	37	81,08	3,5432
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	50	50	100,00	0,6100
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	15	35	42,86	1,3930
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	15	30	50,00	0,9650
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	100	100	100,00	3,1500

23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,78	15	22	68,18	0,5318
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100,00	1,54	6,31	6,42	15	45	33,33	2,1398
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	15	45	33,33	0,1033
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,46	15	55	27,27	0,9435
<b>Opotřebení:</b>										<b>64,7 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9835
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 560,28</b>
<b>Plná cena:</b> 1 102,05 m <sup>3</sup> * 4 560,28 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 025 656,57 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 64,7 % /100)	*	0,353
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 774 056,77 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,040
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 845 019,04 Kč</b>
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	<b>1 845 019,04 Kč</b>

## 2. Hospodářská budova

Prizemní hospodářská budova se nachází za rodinným domem na pozemku p.č. St. 33/1. Objekt je napojen na rozvod elektro. Objekt byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl minimálně opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklady.

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1. NP	16,30*8,20	= 133,66

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	133,66 m <sup>2</sup>	3,20 m	427,71
Součet	<b>133,66 m<sup>2</sup></b>		<b>427,71</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	427,71 / 133,66	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	133,66 / 1	= 133,66 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(16,30*8,20)*(4,50)	=	601,47 m <sup>3</sup>
zastřešení	(16,30*8,20)*(4,30*0,5)	=	287,37 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	601,47 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	287,37 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		888,84 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové, poškozená izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	klenby	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška. eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, plastové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, místy poškozené	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	ne	C	100
11. Dveře	sololitové	S	100
12. Vrata	ne	C	100
13. Okna	kovová, jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	dřevěné	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ne	C	100
19. Vnitřní kanalizace	ne	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	ne	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	ne	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ne	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90

5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 73,38

Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,7338**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	6,77	100	175	57,14	3,8684
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	34,89	100	140	71,43	24,9219
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	15,94	100	140	71,43	11,3859
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,40	100	110	90,91	8,5455
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,82	80	80	100,00	3,8200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,95	10	55	18,18	0,1727
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	6,00	100	100	100,00	6,0000
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,95	100	100	100,00	1,9500
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,27	100	100	100,00	3,2700
13. Okna	P	4,30	100,00	0,46	1,98	2,70	100	100	100,00	2,7000
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,36	100	100	100,00	4,3600
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,54	50	50	100,00	9,5400
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,41	50	50	100,00	0,4100

Opotřebení: **80,9 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9694
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$ :	*	0,9563

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,7338
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [ $\text{Kč/m}^3$ ]	=	<b>3 462,22</b>
<b>Plná cena:</b> $888,84 \text{ m}^3 * 3 462,22 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>3 077 359,62 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 80,9 % /100)	*	0,191
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>587 775,69 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,040
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>611 286,72 Kč</b>
<b>Hospodářská budova - zjištěná cena</b>	=	<b>611 286,72 Kč</b>

### 3. Přístřešek se střechou z folie

Přízemní, nepodsklepený, objekt přístřešku se nachází za hospodářkou budovou na pozemku p.č. 709. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven před 8 lety.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [ $\text{m}^2$ ]	výška
1. NP $4,60 * 11,50 =$	52,90	3,10 m
	<b>52,90 <math>\text{m}^2</math></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [ $\text{m}^3$ ]
NP	1. NP $(4,60 * 11,50) * (3,10) =$	163,99
Z	zastřešení $(4,60 * 11,50) * (1,30 * 0,5) =$	34,39
Obestavěný prostor - celkem:		<b>198,38 <math>\text{m}^3</math></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100

3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	fólie	P	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	ne	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,59
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8259</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8259
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 218,53</b>
<b>Plná cena:</b> 198,38 m <sup>3</sup> * 1 218,53 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>241 731,98 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 40 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)	*	0,800
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>193 385,58 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,040
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>201 121,- Kč</b>
<b>Přístřešek se střechou z folie - zjištěná cena</b>	=	<b>201 121,- Kč</b>

#### 4. Přístřešek s plechovou střechou

Přízemní, nepodsklepený, objekt přístřešku se nachází za hospodářkou budovou na pozemku p.č. 709. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven před 8 lety.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	$4,90*4,20+3,95*1,30 =$	25,72	2,20 m
		<b>25,72 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(4,90*4,20+3,95*1,30)*(2,20) =$	56,57
Z	zastřešení	$(4,90*4,20+3,95*1,30)*(1,80*0,5) =$	23,14
Obestavěný prostor - celkem:			<b>79,71 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	ne	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

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



Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8950</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 320,48</b>
<b>Plná cena:</b> 79,71 m <sup>3</sup> * 1 320,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>105 255,46 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 8 / 40 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

\* 0,800

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **84 204,37 Kč**

Koeficient pp

\* 1,040

**Cena stavby CS**

= **87 572,54 Kč**

**Přístřešek s plechovou střechou - zjištěná cena**

= **87 572,54 Kč**

### 5. Ocenění venkovních úprav

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, žumpy, zpevněné plochy, venkovní schody a oplocení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 845 019,04 Kč

Přístřešek se střechou z folie	201 121,00 Kč
Přístřešek s plechovou střechou	87 572,54 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 133 712,58 Kč</b>

#### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 133 712,58
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena = 74 679,94 Kč**

#### 6. Pozemky

Pozemky p.č. St. 33/1, st. 33/2, 439, 708, 709 se nachází kolem rodinného domu č.p. 103 a jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavebními pozemky. Pozemky p.č. 710, 713, 2095/2, 2120 jsou územním plánem určeny jako plochy smíšené obytné. Lesní pozemek p.č. 666 se nachází v lokalitě Buranka.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	155,-	1,040		161,20
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	155,-	1,040	0,300	48,36

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 33/1	147	161,20	23 696,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 33/2	692	161,20	111 550,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	439	327	161,20	52 712,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	708	224	161,20	36 108,80
§ 4 odst. 1	zahrada	709	1 350	161,20	217 620,-
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	710	608	48,36	29 402,88
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	713	313	48,36	15 136,68
§ 9 odst. 4 a)	vodní plocha	2095/2	432	48,36	20 891,52
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	2120	47	48,36	2 272,92
Stavební pozemky - celkem			4 140		<b>509 392,-</b>

### Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	666	5H	327	8,61		8,61	2 815,47
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 327 m <sup>2</sup>							<b>2 815,47</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 512 207,47 Kč**

## 7. Trvalé porosty

### Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	441 688,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 740,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	12 896,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>838,24</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 838,24 Kč**

## 8. Lesní porost 125C i 4

Různověký, zanedbaný porost o celkové výměře 2503 m<sup>2</sup>, věk 23 let, zakmenění 6, soubor lesních typů 1L, obmýtí 90 let, pásmo ohrožení B, zastoupení dřevin: LMX 100%.

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [let]	Zakmenění	Bonita	Zastoupení	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 666	327,00	44	1,00	1	100 %	24,66	24,66	8 063,82
Cena lesního porostu celkem:								<b>8 063,82</b>

**Lesní porost 125C i 4 - zjištěná cena celkem = 8 063,82 Kč**

## Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. St. 33/1 vážne věcné břemeno cesty podle smlouvy číslo 1707/1933.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	128,70 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 102,05 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	151,41 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	4 140,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené

jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K<sub>c</sub>. Koeficient K<sub>c</sub> je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K<sub>1</sub> až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85 z plochy 1. nadzemního podlaží.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 124 m<sup>2</sup>, pozemek 1 455 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Krkonošská, Jilemnice - Hrabačov			
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám ke koupi chalupu v Hrabačově, - Jilemnici. Dům je rozdělen na dvě části, kde jedna je již vybudovaná bytová jednotka a druhá vyžaduje kompletní rekonstrukci. Vstupní chodba rozděluje dům na dvě části. Levá disponuje prostornou místností vhodnou k vybudování obývacího pokoje s kuchyní, místnost pro koupelnu a další prostor pro případnou technickou místnost. V pravé části je byt o dispozici 1+1. Stavba je částečně podsklepena a podkroví umožňuje vybudovat další obytné prostory. Z chodby je vstup do dílny. Vytápění domu zajišťují přímotopy a kotel na tuhá paliva. Na pozemku jsou dvě pronajaté reklamní plochy. Zavolejte nám a domluvte si termín prohlídky. Financování vám pomůžeme zajistit.			
<b>Pozemek:</b>	1 455,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	124,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
3 300 000	124,00	26 613	1,10	<b>29 274</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 160 m<sup>2</sup>, pozemek 2 037 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Mříčná, okres Semily			
<b>Popis:</b>	Prodej zděné chalupy v původním stylu, s pozemkem 2.037m <sup>2</sup> včetně zastavěné plochy 367m <sup>2</sup> . Chalupa se nachází mimo zástavbu, mezi obcemi Mříčná a Kundratice - zaručeno soukromí a klid. V chalupě nebyla prováděna žádná zásadní modernizace, zachované původní prvky venkovského stavení. Chalupa s pozemkem jsou orientované na jihovýchod. Celodenně velmi slunné místo. Přístup po asfaltové komunikaci. Zavedena voda z vlastní studny, el. energie 230/400V, odpady svedeny do trativodu (možnost napojení vodovodu a kanalizace). Vytápění lokální kamny na dřevo. Dispozice: chodba, světnice s kuchyňským koutem, ložnice, menší pokojík s kachlovými kamny, ložnice s kachlovými kamny, suché WC, zadní vstup, dřevník,			

chlév, sklep, stodola, půda (možná výstavba dalších pokojů). Kompletní občanská vybavenost v Jilemnici vzdálené několik kilometrů. Výborná dostupnost lyžařských středisek. PENB G.

**Pozemek:** 2 037,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 367,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,10

K5 Celkový stav 1,10

K6 Vliv pozemku 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	160,00	21 813	1,27	27 703

**Název:** Prodej rodinného domu 122 m2, pozemek 7 731 m2

**Lokalita:** Mříčná, okres Semily

**Popis:** Naše společnost Vám exkluzivně nabízí prodej zděného rodinného patrového domu v malebném podhůří Krkonoš v obci Mříčná. Dům je určen k celkové rekonstrukci nebo demolici, ale největší hodnotou zde je rozlehlý mírně svažité celý den slunný pozemek o rozloze 7.731m2. Na dům navazuje přístavba. Dále na pozemku sklep, záchod a posezení. Dům je připojen na elektřinu, obecní vodu + vydatná kopaná studna. Na pozemek byla vypracovaná zajímavá studie na „Glamping Mříčná“, která čeká na změnu v územním plánu. V obci je veškerá občanská vybavenost, obchod, MŠ, ZŠ, vyhlášené koupaliště, hasičský sbor, kulturní dům, kde se konají různé kulturní akce. Do Jilemnice pouze 5min autem. Doporučujeme prohlídky, které jsou možné po dohodě i o víkendech. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96272.

**Pozemek:** 7 731,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 122,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 122,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,05

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 598 000	122,00	29 492	1,00	29 492

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Peřimov			
<b>Popis:</b>	V-5096/2021-608 ( LISTINY )			
	LV: 265PDF			
	podání:			
	24.8.2021			
	cena:			
	1 883 027 Kč			
	katastr. pracoviště: Semily (608)			
	STAVBA: Peřimov (část obce) 151, Peřimov, okres Semily (Železobeton, cihla, jiné kombinace, 4 roky a starší)			
	PARCELA: parcela 124 / 1, kú: Peřimov (2 138 m <sup>2</sup> , Travní porost )			
	PARCELA: parcela 127 / 2, kú: Peřimov (210 m <sup>2</sup> , Travní porost )			
	PARCELA: parcela st. 227 / , kú: Peřimov (100 m <sup>2</sup> , Zastavěná plocha a nádvoří)			
	PARCELA: parcela st. 249 / , kú: Peřimov (27 m <sup>2</sup> , Zastavěná plocha a nádvoří)			
	PARCELA: parcela st. 250 / , kú: Peřimov (29 m <sup>2</sup> , Zastavěná plocha a nádvoří)			
<b>Pozemek:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	100,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,10			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,10			
K5 Celkový stav	1,10			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 883 027	100,00	18 830	1,33	<b>25 044</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	25 044 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 878 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	29 492 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>27 878 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	128,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 587 899 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 845 019,- Kč
2. Hospodářská budova	611 286,70 Kč
3. Přístřešek se střechou z folie	201 121,- Kč
4. Přístřešek s plechovou střechou	87 572,50 Kč
5. Ocenění venkovních úprav	74 679,90 Kč
6. Pozemky	512 207,50 Kč
7. Trvalé porosty	838,20 Kč
8. Lesní porost 125C i 4	8 063,80 Kč
Ocenění - celkem:	<b>3 340 788,60 Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>-10 000,- Kč</b>
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>3 330 788,60 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>3 330 788,60 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>3 330 790,- Kč</b>
slovy: Třimilionytřistatřicettisícisedmsetdevadesát Kč	

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**3 330 790 Kč**

slovy: Třimilionytřistatřicettisícisedmsetdevadesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 3 587 898,60 Kč

Porovnávací hodnota 3 587 899 Kč

#### Obvyklá cena

**3 587 899 Kč**

slovy: Třimilionypětsetosmdesátisícisosedmsetdevadesátdevět Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen



srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 587 899 Kč**

slovy: Třimilionpětsetosmdesátsedmtisícosmsetdevadesátdevět Kč

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 33/1, součástí je stavba: Mříčná, č.p. 103, rod. dům, pozemku p.č. St. 33/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav., pozemku p.č. 439, 666, 708, 709, 710, 713, 2095/2, 2120, zapsaných na LV číslo 441 katastrální území Mříčná, obec Mříčná, okres Semily

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Předmětem ocenění je rodinný dům, hospodářská budova a dva přístřešky. Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, žumpy, zpevněné plochy, venkovní schody a oplocení.

S nemovitými věcmi je spojeno věcné břemeno podle smlouvy 1707/1933. Jiné závady nebyly zjištěny.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	2
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Sdělení termínu prohlídky	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku byl přibrán konzultant na základě souhlasu zadavatele č.j. 132 EX 367/22-36 ze dne 12.10.2022.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5545/2022.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5545/2022 evidence posudků.

V Hranicích 11.11.2022

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5545/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	2
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Sdělení termínu prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2022 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 367/22 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577332 Mříčná  
Kat.území: 700207 Mříčná List vlastnictví: 441  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Jaroš Jan a Jarošová Irena, č.p. 103, 51204 Mříčná	870901/3775 855310/3779	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	33/1	147	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mříčná, č.p. 103, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33/1					
St.	33/2	692	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33/2					
	439	327	ostatní plocha	neplodná půda	
	666	327	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	708	224	ostatní plocha	neplodná půda	
	709	1350	zahrada		zemědělský půdní fond
	710	608	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	713	313	ostatní plocha	neplodná půda	
	2095/2	432	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	2120	47	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

vozové a průhonu přes dvůr čp.103 ve prospěch čp.183

Oprávnění pro

Parcela: St. 34/2

Povinnost k

Parcela: St. 33/1

Listina Smlouva o převodu nemovitosti 1707/1933.

POLVZ:236/1967

Z-6600236/1967-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy vzniklé do 20.02.2037 až do výše 6.180.000,- Kč

Oprávnění pro

Czechoslovak Business Credit s.r.o., Na Florenci  
1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 08872775

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

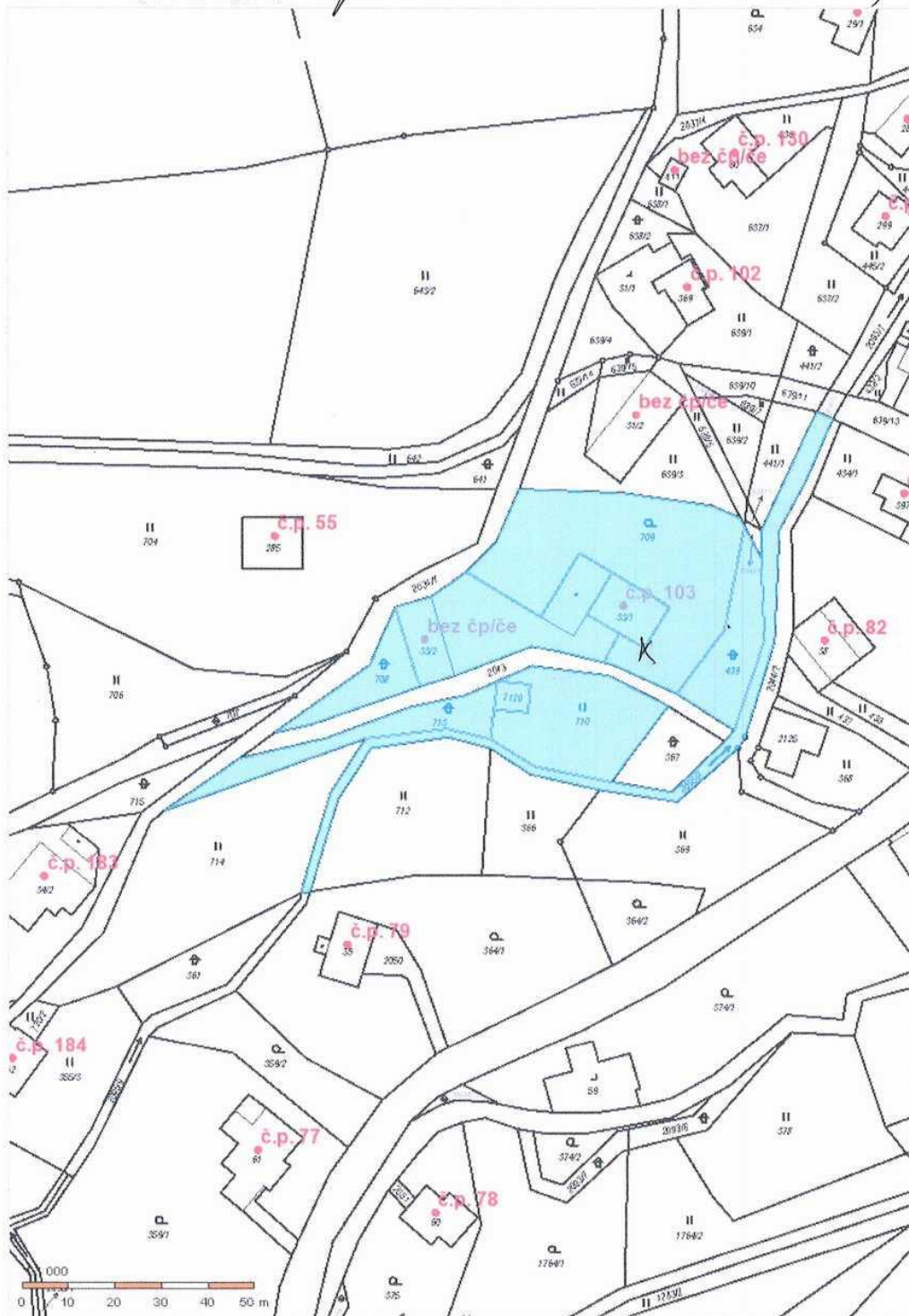
strana 1





MŘIČNÁ č.p. 103

LV 447

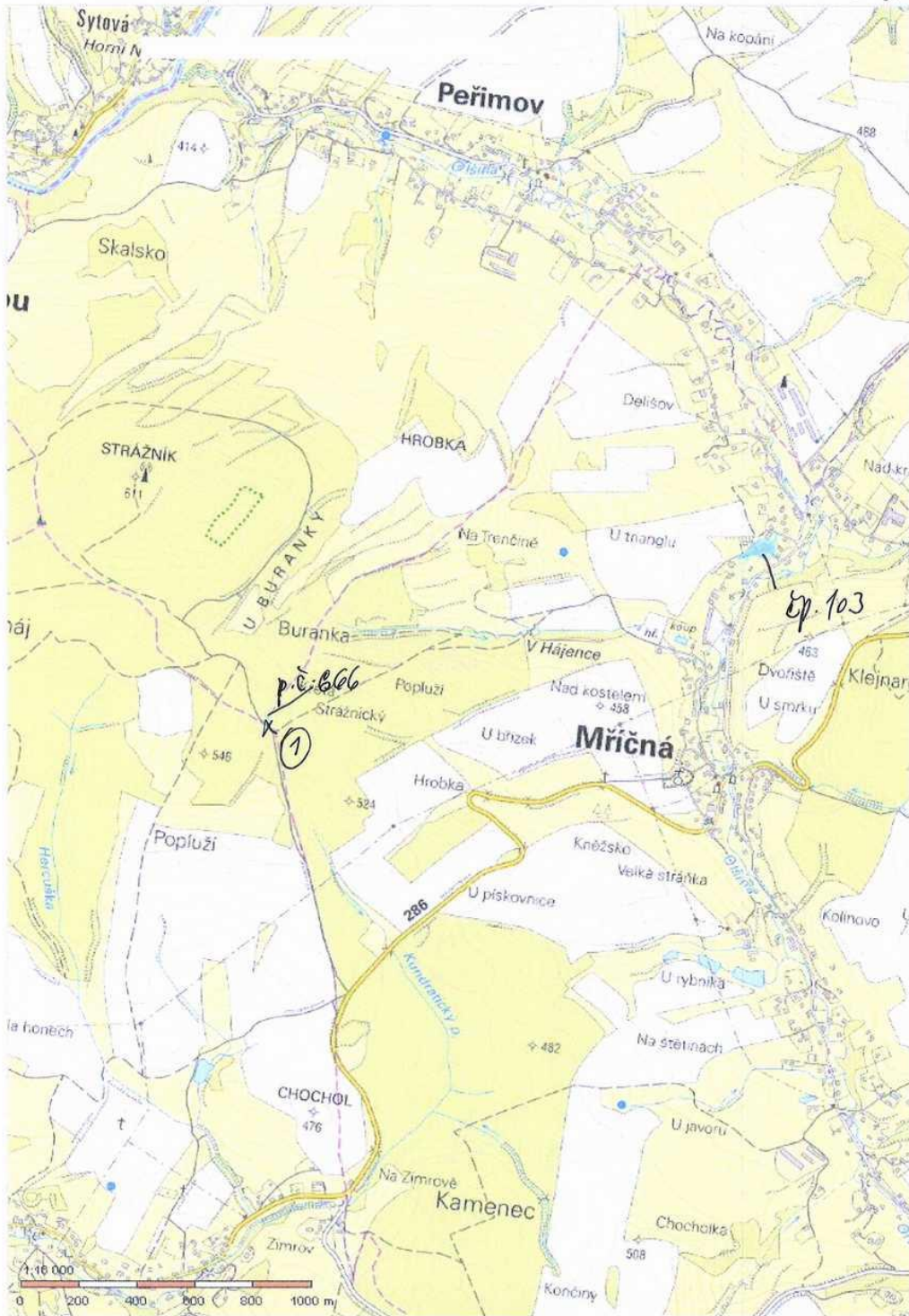


GPS 50°36'28"N  
15°28'10"E

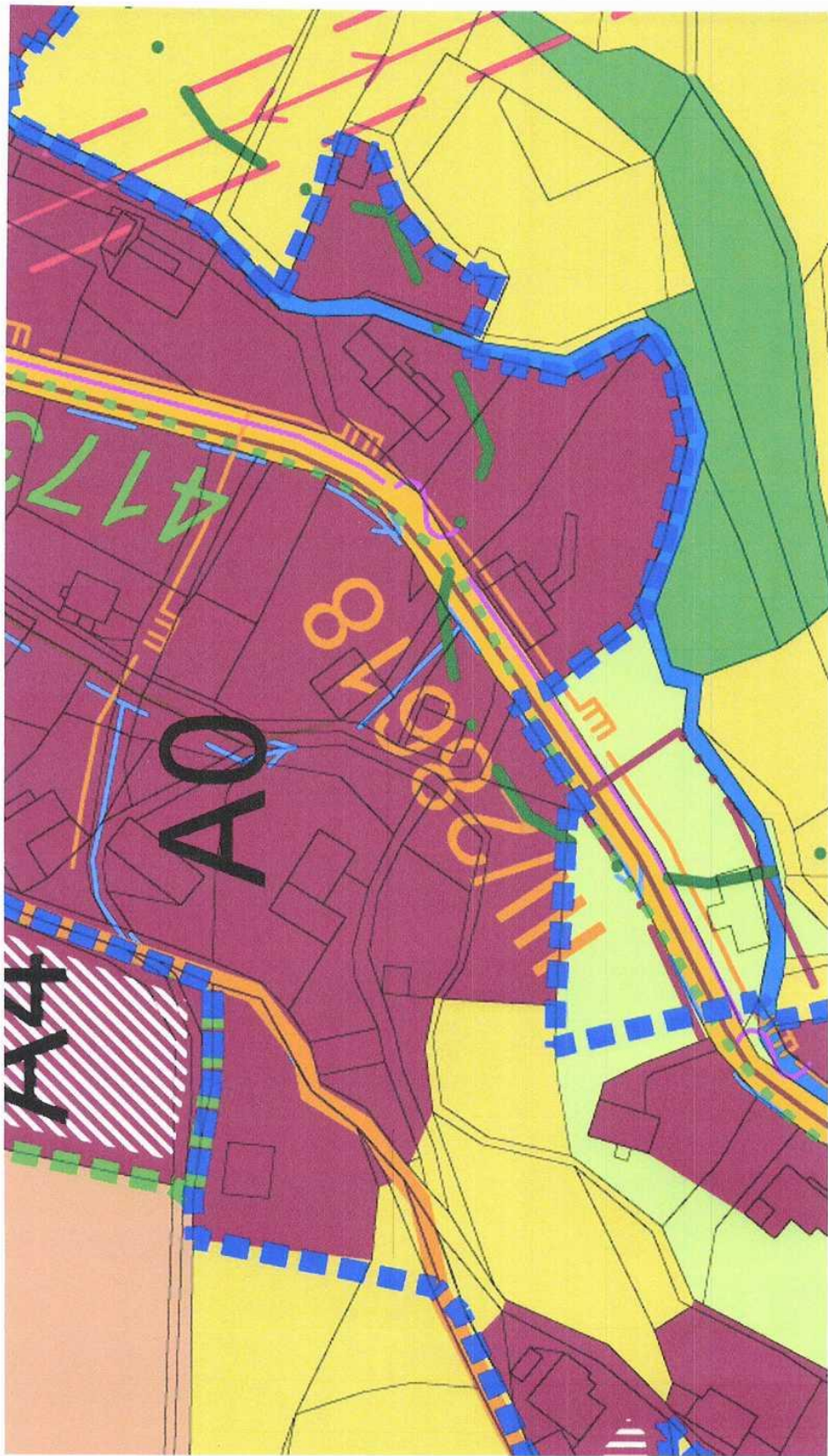


MŘIČNA

LU 447



GPS (1) 50°36'02"N  
15°26'48"E





Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tenp

Pan  
Jan Jaroš  
Mříčná 103  
512 04 Mříčná

Hranice dne 10.10.2022

Věc: Prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 367/22-33

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 441, k.ú. Mříčná.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 02.11.2022 ve 12.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

**Zdeněk VAŠÍČEK**  
oceňování nemovitostí  
Teplická 232, 753 01 HRANICE  
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

10.10.2022 / 13:37 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 300052065B101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 10.10.2022

ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	ADRESA ADRESÁTA	KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ	PLAC. V HOT.
1	RR441326816CZ	R	Jaroš Jan	103, 51204	Mříčná	DE	0.00	59.00	
		231					0.00	2.00	
							0.009	57.00	57.00
	753 61 Hranice 4				1(1R)	10.10.2022	108494		
	Celkem:				1(1R)		1	12	
						Cena služby:	59.00Kč		
						Sleva ZK:	2.00Kč		
						K úhradě:	57.00Kč		
						Placeno v hotovosti:	57.00Kč		
	Celkem zásilek:1								

