

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 186/17

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 724, součástí je stavba: Liberec XII - Staré Pavlovice, č.p. 218, rodinný dům, pozemku p.č. 725, s příslušenstvím, LV číslo 162, katastrální území Staré Pavlovice, obec Liberec, okres Liberec
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 2 , JUDr. Jan Fendrych,
soudní exekutor
Hradecká 2526/3
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny pro exekuční řízení č.j. 132 EX
7651/09-73

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 23.08.2017 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 28.08.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 724, součástí je stavba: Liberec XII - Staré Pavlovice, č.p. 218, rodinný dům, pozemku p.č. 725, s příslušenstvím, LV číslo 162, katastrální území Staré Pavlovice, obec Liberec, okres Liberec a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Na Mlýnku 218
460 01 Liberec XII-Staré Pavlovice
LV: 162
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Staré Pavlovice
Počet obyvatel: 103 288
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 989,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.08.2017 za přítomnosti pana Āoupala, tel. 721 432 084.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 14.08.2017, LV číslo 162, k.ú. Staré Pavlovice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- informace a údaje sdělené telefonicky panem Janem Bartoněm, tel. 724 210 896, synem povinné a oprávněným z věcného břemene
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další

5. Vlastnické a evidenční údaje

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Bajerová Věra

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Bajerová Věra

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bajerová Věra

Věcné břemeno bytu pro Jana Bartoně, nar. 1971, podle smlouvy ze dne 20.02.2003

Zástavní právo smluvní

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Na Mlýnku, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o rodinný dům na svažitém, oploceném pozemku. Příjezd je po asfaltové komunikaci.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné a proto se vycházelo při ocenění z informací, sdělených účastníkem prohlídky a oprávněným z věcného břemene. V domě se nacházeli lidé, kteří tvrdili, že jsou zde na návštěvě. Oprávněný z věcného břemene telefonicky potvrdil informaci, že nemovité věci nejsou pronajaté. Byt v 1. NP užívá majitelka, i když byla v době prohlídky hospitalizovaná v nemocnici a byt byl uzamčen. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno bytu

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 jednotka 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. 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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou svažitě.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,124}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Rodinný dům

Dvoupatrový, podsklepený, samostatně stojící rodinný dům, se stanovou střechou, se nachází na pozemku p.č. 724. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy. Objekt byl postaven asi před 80 lety. Před 11 lety byl v domě vybudován byt v podkroví.

Dispoziční řešení: V první podzemním podlaží se nachází schodiště, sklepy, kotelna s kotlem na tuhá paliva a uhelna. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba se schodištěm, tři pokoje, kuchyň, koupelna a záchod na chodbě v mezipatře. V druhém nadzemním podlaží se nachází chodba se schodištěm, tři pokoje, kuchyň, koupelna se záchodem na chodbě v mezipatře. V podkroví se nachází chodba se schodištěm, jeden velký pokoj s kuchyňským koutem a pokojovými kouty, koupelna se záchodem na chodbě v mezipatře.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy	betonové, bez izolace
2. Zdivo	cihelné, ve sklepě vlhké
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	stanová

5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	břizolit
9. Vnější obklady	keramický sokl - kabřinec
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	betonové
12. Dveře	plné, prosklené, dřevěné
13. Okna	dvojitá, dřevěná, střešní
14. Podlahy obytných místností	prkna, textilní, dlažby, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, beton
16. Vytápění	ústřední, na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák, vestavěné spotřebiče v podkroví
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, bidet
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	ne

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

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi, vedlejší stavba, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberec
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 278,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	10,00*9,10+2,30*4,70	=	101,81 m ²
1. NP:	10,00*9,10+2,30*4,70	=	101,81 m ²
2. NP:	10,00*9,10+2,30*4,70	=	101,81 m ²
podkroví:	10,00*9,10+2,30*4,70	=	101,81 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	101,81 m ²	2,00 m
1. NP:	101,81 m ²	3,00 m
2. NP:	101,81 m ²	3,00 m
podkroví:	101,81 m ²	3,80 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$(10,00*9,10+2,30*4,70)*(2,00)$	=	203,62 m ³
1. NP:	$(10,00*9,10+2,30*4,70)*(3,00)$	=	305,43 m ³
2. NP:	$(10,00*9,10+2,30*4,70)*(3,00)$	=	305,43 m ³
podkroví:	$(10,00*9,10+2,30*4,70)*(3,80*0,25)$	=	96,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	911,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	101,81 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	407,24 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	4,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Na zahradě vedle rodinného domu se nachází vedlejší dřevěná stavba skladu o zastavěné ploše 5,30*3,30, t.j. 17,49 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,571}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } \mathbf{ZCU} = \mathbf{ZC} * \mathbf{I_V} = 3\,278,- \text{ Kč/m}^3 * 0,571 = 1\,871,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 911,20 \text{ m}^3 * 1\,871,74 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 1\,824\,916,55 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 824 916,55 Kč**

2. Pozemky

Pozemky jsou svažitě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Pozemky jsou svažitě.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 989,-	1,070		2 128,23	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	724	227,00	2 128,23	483 108,21
§ 4 odst. 1	zahrada	725	564,00	2 128,23	1 200 321,72
Stavební pozemky - celkem					1 683 429,93

Pozemky - zjištěná cena = **1 683 429,93 Kč**

3. Trvalé porosty

Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 683 429,93
Celková výměra pozemku	m ²	791,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	63 846,90
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>4 150,05</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	4 150,05 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno bytu

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno bytu pro Jana Bartoně, nar. 1971, podle smlouvy ze dne 20.02.2003.

Podle sdělení oprávněného má zcela samostatně v užívání byt ve 2. NP a v podkroví.

Pro výpočet bylo použito měsíčního obvyklého nájemného ve výši 4 500,- Kč za byt v 2. NP a ve výši 3500,- Kč za byt v podkroví.

Výpočet - 4000+3500 je 8 000,- Kč měsíčně, t.j. 96 000,- Kč ročně.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 96 000,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

96 000,00 Kč * 100 % = 96 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

96 000,- Kč * 10 let = 960 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = **960 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	1 824 916,60 Kč
2. Pozemky	1 683 429,90 Kč
3. Trvalé porosty	4 150,10 Kč
Ocenění - celkem:	<u>3 512 496,60 Kč</u>
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno bytu	- 960 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	<u>- 960 000,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	2 552 496,60 Kč
Výsledná cena - celkem:	<u>2 552 496,60 Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>2 552 500,- Kč</u>

slovy: Dvamilionypětsetpadesátdvatisícpětset Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

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

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 servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

1. Prodej rodinného domu 101 m2, pozemek 700 m2 Liberec, okres Liberec

3 850 000 Kč

Prodej novostavby menšího rodinného domu Liberec - Nový Harcov. Dům z roku 2008 má dispoziční řešení jako 3+KK. V přízemí se nachází kuchyňský kout s obývacím pokojem, šatna, koupelna se sprchovým koutem společná s WC a technická místnost. V patře je pak ložnice, menší pokojík, pracovní kout a druhá koupelna s rohovou vanou, WC a bidetem. Z obývacího pokoje vstup na venkovní terasu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje elektrický kotel - v přízemí vytápění podlahové, v patře topná tělesa. Možnost napojení krbových kamen. Voda z vlastní vrtané studny, kanalizace formou ČOV. V patře možno dodělat balkón. K domu patří menší zahrádka s jezírkem a parkovací místo pro dvě auta. Před domem nově udělaná cesta se zámkovou dlažbou. Volný ihned. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

Celková cena: 3 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: včetně realitních služeb

ID zakázky: N14307

Aktualizace: 17.08.2017

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 61 m²

Užitná plocha: 101 m²

Plocha podlahová: 91 m²

Plocha pozemku: 700 m²

Parkování:

Datum nastěhování: Ihned

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické

Odpad: ČOV pro celý objekt

Telekomunikace: Internet

Elektrina: 400V

Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

2. Prodej rodinného domu 378 m², pozemek 856 m² Srbská, Liberec - Liberec XI-Růžodol I 4 900 000 Kč

Nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům, který se nachází v Liberci, ulice Srbská. Jedná se o čtyřpodlažní nemovitost s udržovanou zahradou, která se díky své poloze dá využít jak k bydlení, tak k podnikání. Dispozice: 1PP – 9 místností + garáž. 1.NP – bytová jednotka o užitné ploše 90 m² – obytná kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC, bytová jednotka o užitné ploše 46 m² – kuchyňský kout, dva pokoje, koupelna s WC – samostatný vchod přes prostornou terasu. 2.NP – kuchyně, 5 pokojů, koupelna, WC – možnost rozdělení na dva menší byty, možná vestavba do půdních prostor. Samostatnou přístavbu tvoří menší garáž. Nemovitost lze vytápět pomocí plynové kotle nebo kotle na tuhá paliva. Zahrada o velikosti 639 m² je od silnice odcloněná vzrostlým živým plotem, který zaručuje soukromí. MHD, školka, škola, lékař, nákupní možnosti v dochozí vzdálenosti. Energetická náročnost budovy G. Pro více informací volejte makléře.

Celková cena: 4 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního

servisu

Poznámka k ceně: Cena je včetně provize a právního servisu

ID zakázky: 39341

Aktualizace: 20.08.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4

Plocha zastavěná: 204 m²

Užitná plocha: 378 m²

Plocha pozemku: 856 m²

Sklep:

Voda: Místní zdroj

Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Elektrina: 400V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

3. Prodej vily 200 m², pozemek 841 m² Srbská, Liberec - Liberec XI-Růžodol I

4 195 000 Kč

Exkluzivně nabízíme prodej vily postavené přibližně v roce 1930, která je v původním, ale udržovaném stavu. Vila o zastavěné ploše cca 100m² a zahradou 740m² nabízí v přízemí obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelnu, chodbu s dřevěným schodištěm, předsíň, technickou místnost. V prvním patře jsou pak dva prostorné pokoje, šatna a schodiště do zatepleného obytného podkroví, které sloužilo jako dětská ložnice. K domu náleží sklad, dílna a samostatně stojící garáž. Celý komplex je umístěn mezi dalšími vilkami nedaleko Veterinární ambulance s výbornou dostupností, MHD a občanskou vybaveností. Dům se nabízí vč. veškerého vybavení.

Celková cena: 4 195 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Hypotéku vyřídíme na míru.

ID zakázky: 0125

Aktualizace: 21.08.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Plocha zastavěná: 100 m²

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 841 m²

Garáž: 1

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Doprava: MHD

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 3,5-3,9 mil. Kč bez odpočtu věcného břemene.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Bajerová Věra

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Bajerová Věra

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bajerová Věra

Věcné břemeno bytu pro Jana Bartoně, nar. 1971, podle smlouvy ze dne 20.02.2003 - 960 000,- Kč

Zástavní právo smluvní

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

3 860 000,- Kč

věcné břemeno bytu:

- 960 000,- Kč

2 900 000,- Kč

slovy: Dvamiliónydevětsettisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 28.08.2017

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. 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 poř. č. 186/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 186/17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VB

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2017 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 162 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 162

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec	496206/015	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 724	227	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec XII-Staré Pavlovice, č.p. 218, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 724				
Parcela 725	564	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno bytu

Bartoň Jan, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec, Parcela: 724 Z-13400/2011-505
 RČ/IČO: 711227/2596

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2003.

V-925/2003-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ze dne 16.7.1993 pohledávka ve výši 1 790 000 Kč. Právní účinky vkladu ke dni 19.7.1993.

TORRINDON CONSULTING LTD, Parcela: 724 Z-15876/2012-505
 id.č.8204293, 12 Britannia House, Parcela: 725 Z-15876/2012-505

Bentwaters Business Park,
 Rendlesham, Suffolk IP12 4LP,
 Spojené království Velké Británie a
 Severního Irska

Listina Smlouva V2 2783/1993.

POLVZ:75/1993

Z-12800075/1993-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.10.2012.

Z-15876/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré
 Pavlovice, 46001 Liberec, RČ/IČO: 496206/015

Z-3540/2009-505

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 71 Nc-7068/2008 -21 ze dne 06.01.2009; uloženo na prac. Liberec

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2017 08:35:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice List vlastnictví: 162
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-3540/2009-505

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré
Pavlovice, 46001 Liberec, RČ/IČO: 496206/015
Parcela: 724 Z-3324/2009-505
Parcela: 725 Z-3324/2009-505

Listina Exekuční příkaz Exekuční úřad Praha 2 - JUDr. Jan Fendrych 132 EX-7651/2009 -4/Fe
ze dne 20.02.2009.

Z-3324/2009-505

o Nařízení exekuce

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré
Pavlovice, 46001 Liberec, RČ/IČO: 496206/015
Z-17075/2009-505

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 71 Nc-7077/2009 -17 ze dne
08.06.2009; uloženo na prac. Liberec

Z-17075/2009-505

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré
Pavlovice, 46001 Liberec, RČ/IČO: 496206/015
Z-15392/2013-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 54 INS-
3241/2013 -A-40 ze dne 05.11.2013; uloženo na prac. Liberec

Z-15392/2013-505

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Bajerová Věra, Na Mlýnku 218, Liberec XII-Staré
Pavlovice, 46001 Liberec, RČ/IČO: 496206/015
Z-15392/2013-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 54 INS-
3241/2013 -A-40 ze dne 05.11.2013; uloženo na prac. Liberec

Z-15392/2013-505

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

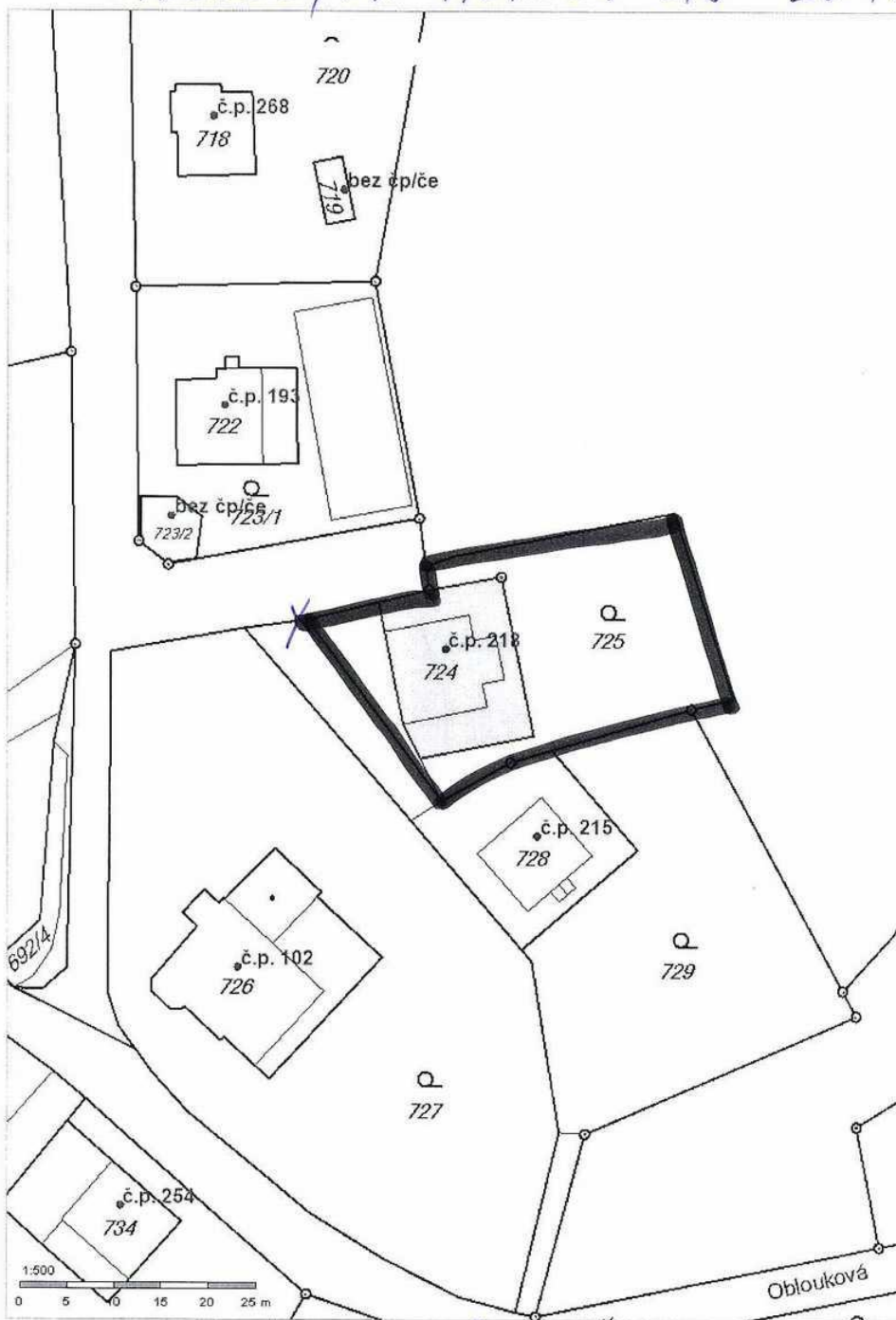
o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 724

V-925/2003-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 2

LIBEREC, NA MLÝNCECH 218 LV 162



GPS 50°46'59"U
15°01'35"E

