

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1444/177/2017 část C)

**NEMOVITÁ VĚC:** spoluhl. podíl id. 1/4 - stavbách bez čp. na pozemcích cizího vlastníka st.p.č. 78/2 a 291, vše v k.ú. Staňkovice u Žatce, obci Staňkovice, zapsané na LV č. 264, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Louny, obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce  
Adresa nemovité věci: Staňkovice, 439 49 Staňkovice

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140                      telefon: 499732407                      e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny ke dražbě (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluhl. podíl id. 1/4

**76 000 Kč**

Stav ke dni : 30.11.2017                      Datum místního šetření: 30.11.2017  
Za přítomnosti: znalce, spoluvlastnice a konsultanta  
Počet stran: 17 stran                      Počet příloh: 4                      Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 21.12.2017**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

1. **spoluhl. podílu id. 1/4 nemovitostí povinného a jejich součástí**
2. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
4. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému), ani to tech.stav neumožňuje.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely dražební řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitých vkladů do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba bez čp, místním šetřením zjištěno, že je stavba neužívána, v minulosti se jednalo o řeznictví. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti není právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu před rekonstrukcí, neumožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito komparace metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

5. Výpis z KN, LV č. 264
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 30.11.2017. Povinný Dušek Václav dle sdělení exekutora zemřel, spoluvlastnice nemovitostí bylo prostřednictvím exekutora pozvána k místnímu šetření, kterého se zúčastnila, zpřístupnila oceňovanou nemovitost a poskytla součinnost při ocenění.
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem

11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. objednávka ocenění- úkolem ocenit v ceně obvyklé v místě a čase (ke dni šetření)
13. Povodňová zpráva www.cap.cz
14. Cenové údaje www.cuzk.cz
15. listiny předložené nájemcem- nájemní smlouva a řada daňových dokladů

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Obec Staňkovice se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní 910 obyvatel.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
1602/1	Obec Staňkovice, Postoloprtská 8, 43949 Staňkovice
78/1	spoluhl. podíl id. 1/2 povinného

### Celkový popis

Oceňované nemovitosti stavby jsou postaveny na pozemcích zapsaných na jiném LV (různý spol.podíl) st.p.č. 78/2 a st.p.č. 291 (na LV č. 268) a nalézají se v širším centru obce Staňkovice, v okolní zástavbě rodinných a bytových domů, v blízkosti obecního úřadu a autobusové zastávky. Nemovitost není přístupná přímo z veřejné komunikace, pouze přes pozemky st.p.č. 78/1 a 78/2 vlastníků LV č. 268 (povinný má na LV spoluhl. podíl id. 1/2) dále z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1602/1 ve vlastnictví obce. Nemovitosti jsou situovány v lokalitě se základní občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti (obecní úřad, knihovna, pošta, MŠ, obchod), komplexní občanská vybavenost města Žatec (úřady, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, lékaři, obchody, služby, domov pro seniory, sportoviště, banky, pošty) jsou vzdáleny cca. 4 km. Nemovitost situována ve stabilizovaném území, kompletně zainvestovaném (NN, VV, VK a plyn), vybudována na rovinném pozemku

Místním šetřením zjištěno, že stavba na pozemku st.p.č. 291 byla v minulosti odstraněna.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

*Komentář: Stavby bez čp. jsou postaveny na pozemcích st.p.č. 78/2 a 291 zapsané na LV č. 268, které jsou jiných vlastníků (povinný Dušek Václav na nich má spoluvl. podíl id. 1/2).*

*Místním šetřením zjištěno, že stavba na pozemku st.p.č. 291 byla v minulosti odstraněna.*

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

*Komentář: Vlastnické právo*

*Podíl*

*Dušek Václav, Sídliště 203, 43949 Staňkovice 1/4*

*Dušková Helena, Hošťálkovo náměstí 67, 43801 Žatec 1/4*

*Killian Petr, Jaroslava Vrchlického 2634, 43801 Žatec 1/4*

*Rozsnyaki Lenka, Černobýla 2555, 43801 Žatec 1/4*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Narážení exekuce - Dušek Václav*

*Omezení dispozičních práv*

*Zahájení exekuce - Dušková Helena*

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

*Zástavní právo smluvní*

*Zástavní právo soudcovské*

*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*

*Údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Dušek Václav*

*Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-3918/2017,*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 12:00:00.*

### Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

*Komentář: Stavba není pronajímána, užívá ji dle sdělení vlastníků*

## **OBSAH**

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

1. Stavba bez čp. na st.p.č. 78/2

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Srovnávací hodnota

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: spoluhl. podíl id. 1/4 - stavbách bez čp. na pozemcích cizího vlastníka st.p.č. 78/2 a 291, vše v k.ú. Staňkovice u Žatce, obci Staňkovice, zapsané na LV č. 264, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec

Adresa předmětu ocenění: Staňkovice  
439 49 Staňkovice

LV: 264  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Staňkovice  
Katastrální území: Staňkovice u Žatce  
Počet obyvatel: 910

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$   
kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )  
Základní cena podle § 28 odst. 1 k): 35,- Kč/m<sup>2</sup>

### 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. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Stavba bez čp. na st.p.č. 78/2

Přízemní, nepodsklepená stavba, bez podkroví, původně postavená jako stodola na st.p.č. 78/2, která byla v minulosti přestavěna na řeznickou dílnu, bez možnost vstupu do půdního prostoru.

Stavebně technický stav:

Stavba je ke dni šetření ve zhoršeném technickém stavu, odpovídající stáří a v minulosti provedeným úpravám, v posledních letech je zřejmá zanedbaná údržba, prvky dlouhodobé i krátkodobé životnosti dožívající - střecha, okna, fasáda, interiér. Pro ocenění se stavba předpokládá před rekonstrukcí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: O. budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	14,03*11,25	=	157,84

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	157,84 m <sup>2</sup>	2,85 m	449,84
Součet	157,84 m <sup>2</sup>		449,84

**Průměrná výška všech podlaží v objektu:** PVP = 449,84 / 157,84 = 2,85 m  
**Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:** PZP = 157,84 / 1 = 157,84 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
v.s.	$(14,03 \cdot 11,25) \cdot (4,15 + 9,82) / 2$	=	1 102,49 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	1 102,49 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 102,49 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 vč. zemních prací	smíšené, není funkční část izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihle a kamene tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky + obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky poškozené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	chybí	X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	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	S	10,80	100	1,00	10,80
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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					75,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7590</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9618
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7590
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1800
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3080
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 093,13</b>
<b>Plná cena:</b> 1 102,49 m <sup>3</sup> * 1 093,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 205 164,89 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 117 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 117 / 130 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	1 024 390,16 Kč
<b>Stavba bez čp. na st.p.č. 78/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>180 774,73 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Srovnávací hodnota

##### Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými stavbami OV s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena úpravou přiměřeně koeficienty.

– Stavba obč. vyb. užívaná jako prostor řeznictví s chladírnou, vše ve zhoršeném technickém stavu, před rekonstrukcí, s pozemky zapsaném na jiném LV, situované v okrajové části obce, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností

<b>Užitná plocha:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 102,49 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	157,84 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** OV - cuzk.cz  
**Lokalita:** Staňkovice  
**Popis:** Pozemek st.p.č. 46 se stavbou čp. 69 a pozemek p.č. 46/2 zobchodován smlouvou kupní ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2017. Zápis proveden dne 11.05.2017. v řízení V-1222/2017-533

**Pozemek:** 330,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 310,00 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Žatec

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
900 000	310,00	2 903	1,00	2 903

**Název:** OV  
**Lokalita:** Jimlín  
**Popis:** bývalé zemědělské usedlosti - stodoly s garáží a pozemkem o celkové výměře 628 m<sup>2</sup> v centru obce Jimlín. Budova je cihlová s prostornou půdou, má betonové podlahy, je rozdělena na 3 části, zavedena elektřina 220/380 V, vlastní studna na pozemku. Příjezd ze silnice.

<b>Pozemek:</b>	628,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	185,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
973 000	185,00	5 259	0,73	3 857



<b>Název:</b>	<b>OV</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chožov			
<b>Popis:</b>	Zemědělský objekt osobním vlastnictvím v obci Chožov, okr. Louny - původní stodola stojí na pozemku o celkové rozloze 1248m <sup>2</sup> . Stavba rozdělena na dvě části, obě jsou určeny k rekonstrukci. V budově s č.p. 9 je již nový rozvod elektřiny, nově bude dokončen rozvod vody a odpadů. Kanalizace je nová.			
<b>Pozemek:</b>	1 248,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,02	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			1,02	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
549 000	150,00	3 660	0,99	3 617



### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 2 000 - 4 000,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Hodnotu stanovují vzhledem ke všem skutečnostem, kvalifikovaným odhadem při střední úrovni a odečítám hodnotu cizích pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 903 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 459 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 857 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>3 459 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	397 785
odpočet hodnoty pozemků zastavěných + ve FC 500* 190,- Kč/m <sup>2</sup>	- 95 000,00 = 302 785,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>302 785 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba bez čp. na st.p.č. 78/2 180 774,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 180 774,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 180 770,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesáttisícsemdsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu k 21.6.2009

180 770 Kč

slovy: Jednostoosmdesáttisícsemdsetsedmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Srovnávací hodnota 302 785,- Kč

**Porovnávací hodnota 302 785 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluhl. podílu id. 1/4 - Stavbě na pozemku zapsaném na jiném LV ve Staňkovicích, v minulosti užívané jako řeznictví, v současnosti neužívané, vše ve zhoršeném technickém stavu, před rekonstrukcí, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka omezená na vlastníka pozemku.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 302 785,-Kč

Výpočet spoluhl. podílu id. 1/4 75 696,-Kč

Administrativní cena k datu 21.6.2009 180 770,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 264 zaokrouhleno

**nemovitostí povinného a jejich přísl. 76 000,-Kč**

**příslušenství uvedených nemovitostí - na cizím pozemku 0,-**

**věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená – nezjištěno . 0,-**

**výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-**

**Obvyklá cena** spoluhl. podílu id. 1/4

**76 000 Kč**

slovy: Sedmdesátšesttisíc Kč

**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 4 - stavbách bez čp. na pozemcích cizího vlastníka st.p.č. 78/2 a 291, vše v k.ú. Staňkovice u Žatce, obci Staňkovice, zapsané na LV č. 264, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
76 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Obvyklá cena id.1/4 ke dni 21.6.2009 zjištěná pomocí cenového předpisu platného ke dni úmrtí se pohybovala dle kvalifikovaného odhadu v intervalu

**40 000,-Kč - 50 000,-Kč**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 21.12.2017

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1444/177/2017 část C) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 177.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Cenové údaje	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy



## Fotodokumentace nemovitosti





## Mapa oblasti ze dne 22.2.2017

