

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1742/82/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Objekt individuální rekreace, spoluhl. podíl id. 1/10 - stavba č.e. 811 na pozemku p.č. 1505/27 (jiného vlastníka), v k.ú. Arnultovice u Nového Boru a obci Nový Bor zapsaná na LV č. 2026, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Bor, k.ú. Arnultovice u Nového Boru  
Adresa nemovité věci: Arnultovice 811, 473 01 Nový Bor

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 184 EX 1251/17-77 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluhl. podíl id. 1/10

**22 000 Kč**

Stav ke dni : 10.4.2019

Datum místního šetření: 10.4.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 09.05.2019

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. podíl id. 1/10 - 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou 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 zpracováno 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).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, 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 exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu 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 jiná stavba bez čp, užívaná pro rekreaci, jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je v zanedbaném technickém stavu, který po částečných opravách bude umožňovat 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 je 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 metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

5. Výpis z KN, LV č. 2026
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 10.4.2019. Povinný Maršík Petr byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka se vrátila s poznámkou, že je adresát v místě neznámý, k místnímu šetření byli pozváni i spoluvlastníci nemovitostí. Vlastník byl řádně obeslán, dostavili se Maršík Pavel, Maršíková Blanka a Nedomlelová Alena, kteří poskytli částečnou součinnost, odpověděli znalci na otázky, avšak nezpřístupnili oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1251/17-77
13. Povodňová zpráva www.cap.cz

### Místopis

Nový Bor je město v severní části okresu Česká Lípa, na rozhraní CHKO Lužické hory a CHKO České středohoří. Je známé zejména svým sklářským průmyslem. Žije zde přibližně 12 tisíc obyvatel. Části obce Nový Bor, Arnultovice, Bukovany, Janov a Pihel. Město má svoje vlakové nádraží na trati 080 z Mladé Boleslavi do Jedlové. Nedaleko od něj směrem k Arnultovicím na třídě B. Egermanna je nádraží autobusové, kam zajíždějí především linky ČSAD Česká Lípa. Silničními obchvaty procházejí důležité silniční trasy, např. E442.

Arnultovice je část města Nový Bor v okrese Česká Lípa, původně samostatná vesnice. Od Nového Boru ji odděluje silnice E442, stavebně je s Novým Borem zcela spojena. Arnultovice leží v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru o rozloze 7 km<sup>2</sup>. Protéká jí od severu potok Šporka a na katastr Arnultovic zasahuje přírodní rezervace Klíč. Nyní vesnický charakter ztratila, je s městem Nový Bor pevně spojena. Zástavba je smíšená, převážně z rodinných domků. Je zde kostel svatého Ducha, patřící nyní Českobratrské církvi evangelické, na který navazuje hřbitov a stranou je památníček zesnulým z 1. sv.války. Na počátku čtvrti je základní škola a Parkhotel. Na Arnultovice ze severu přímo navazuje obec Polevsko.

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

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	1505/1 vlastníci okolních nemovitostí.	

### Celkový popis

Oceňovaná stavba se nalézá v severní okrajové části obce Nový Bor, v části Arnulotovice, v okolní zástavbě obdobných rekreačních chat, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Nemovitosti se nalézají cca. 1 km od autobusové zastávky. Oceňovaná stavba je postavená na pozemku jiného vlastníka p.č. 1505/27 ve vlastnictví Martina Rickla a zahrada p.č. 1505/75 je v SJM Rickl Milan a Rýdlová Eva, pozemek není přístupný přímo z komunikace, je přístupný po vyjetých kolejkách na pozemku p.č. 1505/1, který je ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních nemovitostí. Nemovitosti jsou vzdáleny cca. 2 km od centra obce s komplexní občanskou vybaveností - úřady, pošta, PČR, MŠ, ZŠ, lékař, lékárny, hřiště, sportoviště, knihovna, obchod a služby. Do chaty není zaveden NN, v blízkosti chaty se nachází pouze místní zřejmě letní vodovod.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: *Stavba je postavena na pozemku jiného vlatníka - p.č. 1505/27*

*Nemovitost není přístupná přímo z komunikace, je přístupný po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 1505/1, který je ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních nemovitostí*

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: *Vlastnické právo*

*Podíl*

*Maršík Pavel, č. p. 397, 47117 Skalice u České Lípy 1/10*

*Maršík Petr, Dřevěná 624/11, 35301 Mariánské Lázně 1/10*

*Maršíková Alena, Hlavní 32, Vanovice, 29443 Všejaný 3/5*

*Maršíková Blanka, Skalická 732, 47301 Nový Bor 1/10*

*Nedomlelová Alena, č. p. 52, 50745 Mladějov 1/10*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*rozsáhlé chráněné území*

*Omezení vlastnického práva*

*Nejsou evidována žádná omezení.*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Narřízení exekuce - Maršík Petr*

*Zahájení exekuce - Maršík Petr*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.04.2019 11:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitost užívá vlastník.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Stavba č.e. 811

##### Věcná hodnota dle THU

Stavba samostatně stojící rekreační chaty, celodřevěné - jednoduché, přízemní, nepodsklepené, zastřešené sedlovou střechou o mírném sklonu, s krytinou z asfaltové lepenky, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, stavba je na betonových základech, obití prvky jednoduché, okno dřevěné jednoduché bez okenice, dveře hladké plné. Stavba se vzhledem k neumožnění prohlídky dle sdělení předpokládá bez sociálního příslušenství (pouze suchý záchod, který je volně přístupný), bez vybavení kuchyně, bez vytápění. Ve stavbě zřejmě není zřízen rozvod NN, vody a odpadu. V blízkosti stavby se nachází vyústění místního vodovodu.

Příslušenstvím stavby je vyústění vodovodu a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu - vše na pozemcích jiného vlastníka.

Stáří stavby se předpokládá cca. 40 let, v posledních letech se zanedbanou údržbou, je potřeba prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti a provedení modernizace stavby. Stavba je v průměrném technickém stavu, odpovídající stáří.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				12,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	12,00 m <sup>2</sup>	1,00	12,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>12,00 m<sup>2</sup></b>	
				<b>12,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	16,00	2,35 m
	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	v.s.	$(16) \cdot (2,7 + 0,3) =$	48,00 m <sup>3</sup>
Z	zastř.	$(16) \cdot (0,8) / 2 =$	6,40 m <sup>3</sup>
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>54,40 m<sup>3</sup></b>

Jednotková cena	5 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	54,40 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	299 200 Kč



<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl. [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy	8,20	24 534	24 534	10,02
2. Podezdívka jen u typu I	4,00	11 968	0	0,00
3. Obvodové stěny	28,00	83 776	83 776	34,23
4. Stropy	10,10	30 219	30 219	12,35
5. Zastřešení	7,20	21 542	21 542	8,80
6. Krytina	5,00	14 960	14 960	6,11
7. Klempířské konstrukce	0,80	2 394	2 394	0,98
8. Úprava povrchů	10,10	30 219	30 219	12,35
9. Schodiště	0,00	0	0	0,00
10. Dveře	3,20	9 574	9 574	3,91
11. Okna	5,10	15 259	15 259	6,23
12. Podlahy	4,10	12 267	12 267	5,01
13. Vytápění	3,20	9 574	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,00	8 976	0	0,00
15. Rozvod vody	0,00	0	0	0,00
16. Zdroj teplé vody	0,00	0	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,00	0	0	0,00
18. Kanalizace	0,00	0	0	0,00
19. Záchod	0,30	898	0	0,00
20. Okenice	2,00	5 984	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,90	8 677	0	0,00
22. Ostatní	2,80	8 378	0	0,00
<b>Upravená reprodukční cena</b>			<b>244 746 Kč</b>	
<b>Množství</b>			<b>54,40 m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní upravená jedn. cena</b>	<b>(JC)</b>		<b>4 499 Kč/m<sup>3</sup></b>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	16
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	12
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	54,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 499
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 499
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	244 746
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	40
Opotřeбенí	%	37,50
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>152 966</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### 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 pro rekreaci 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 přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba samostatně stojící, nepodsklepené, dřevěné přízemní rekreační chaty, s podstandardním příslušenstvím a bez vybavení, na pozemku bez sítí, v klidné okrajové části obce, bez přístupu z komunikace, vhodné k rekreaci, se dobrou dopravní dostupností a obslužností.

<b>Užitná plocha:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	54,40 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	16,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RCH, pozemek 528 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Hřebenka, Nový Bor - část obce Nový Bor			
<b>Popis:</b>	Zahrada s chatkou na konci zahrádkářské kolonie, jižně od Nového Boru, v k.ú. Chotovice. Zastavěná plocha a nádvoří chatky: 20 m <sup>2</sup> , zahrada: 514 m <sup>2</sup> , podíly na přístupových cestách. Na pozemek je přivedena voda a el. energie.			
<b>Pozemek:</b>	528,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	17,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,98	
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> ]
460 000	17,00	27 059	0,84	<b>22 730</b>



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

<b>Název:</b>	<b>RCH, pozemek 447 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	RCh částečně podsklepená na klidném místě. V první patře malá kuchyňka s pokojem, nahoře místnost na spaní. Pitná voda zavedena, elektřina také. Vytápění na			



tuhá paliva. Pozemek mírně svažité. výhled do přírody a okolí.

**Pozemek:** 447,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 24,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,10

K4 Provedení a vybavení 0,95

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



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

<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> ]
449 000	24,00	18 708	0,89	<b>16 650</b>

**Název:** RCH

**Lokalita:** Arnultovice u Nového Boru

**Popis:** Pozemek p.č. 1505/11 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 28.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.01.2018. Zápis proveden dne 02.02.2018

**Užitná plocha:** 12,00 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: [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

<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> ]
360 000	12,00	30 000	1,00	<b>30 000</b>

**Název:** RCH

**Lokalita:** Arnultovice u Nového Boru

**Popis:** Pozemek p.č. 1505/36 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2018. Zápis proveden dne 11.12.2018.

**Užitná plocha:** 10,50 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

Zdroj: [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

K5 Celkový stav			1,00	
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> ]
275 000	10,50	26 190	1,00	26 190

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Arnultovice u Nového Boru			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1505/5 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2016. Zápis proveden dne 18.01.2017.			
<b>Užitná plocha:</b>	13,60 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: cuzk.cz
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	
<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> ]
295 000	13,60	21 691	1,00	21 691

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Arnultovice u Nového Boru			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 630/24 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018. Zápis proveden dne 11.05.2018.			
<b>Užitná plocha:</b>	12,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: cuzk.cz
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	
<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> ]
269 000	12,00	22 417	1,00	22 417

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Arnultovice u Nového Boru			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 630/30 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 17.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2017. Zápis proveden dne			

09.08.2017.

**Užitná plocha:** 10,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: cuzk.cz
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	

<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> ]
300 000	10,40	28 846	1,00	28 846

**Název:** RCH

**Lokalita:** Arnultovice u Nového Boru

**Popis:** Pozemek p.č. 630/33 se stavbou RCH s pozemky zahrady zobchodované smlouvou kupní ze dne 17.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2017. Zápis proveden dne 09.08.2017.

**Užitná plocha:** 12,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: cuzk.cz
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	

<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> ]
300 000	12,80	23 438	1,00	23 438

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 16 000,-Kč do 30 000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 650 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 995 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	30 000 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 995 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	287 940
odpočet hodnoty pozemku zastavěného a ve FC - 478 m <sup>2</sup> * 150,- Kč	- 71 700,00 = 216 240,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>216 240 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>216 240 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>152 966 Kč</b>

### **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. podíl id. 1/10 - Stavbě samostatně stojící, nepodsklepené, dřevěné rekreační chaty, v zanedbaném technickém stavu, s předpokládaným podstandardním příslušenstvím (suché WC), bez sítí - pouze letní vodovod, na pozemku jiného vlastníka, v klidné okrajové části obce Nový Bor, části Arnultovice, v lokalitě vhodné k rekreaci, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

#### Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	216 240,-Kč
Výpočet spoluhl. podílu id. 1/10	21 624,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 2026, zaokrouhleno

- <b>nemovitostí a jejich přísl.</b>	<b>22 000,-Kč</b>
- <b>příslušenství uvedených nemovitostí - letní vodovod a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu na pozemku jiného vlastníka - zahrnuto v ceně</b>	<b>0,-</b>
- <b>věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna</b>	<b>0,-</b>
- <b>výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

**Obvyklá cena spoluhl. podíl id. 1/10**

**22 000 Kč**

slovy: Dvacetdvatisíc Kč

**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 1/10 - stavba č.e. 811 na pozemku p.č. 1505/27 (jiného vlastníka), v k.ú. Arnultovice u Nového Boru a obci Nový Bor zapsaná na LV č. 2026, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa , se zohledněním práv a závad:**

**ve výši:  
22 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

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.

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 09.05.2019

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

**Znalecká  
doložka:**

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1742/82/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 82.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka + doručenka	1
Cenové údaje <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a>	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, <a href="http://cap.cz">cap.cz</a> , <a href="http://wikipedia.cz">wikipedia.cz</a> , <a href="http://risky.cz">risky.cz</a>	0



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1505/75</a>
Obec:	<a href="#">Nový Bor [561860]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Arnultovice u Nového Boru [707147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2383</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	462
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Rickl Milan a Rýdlová Eva,	
<i>Rickl Milan, Wolkerova 344, 47301 Nový Bor</i>	
<i>Rýdlová Eva, Dvorská 308/14, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec</i>	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

## Jiné zápisy

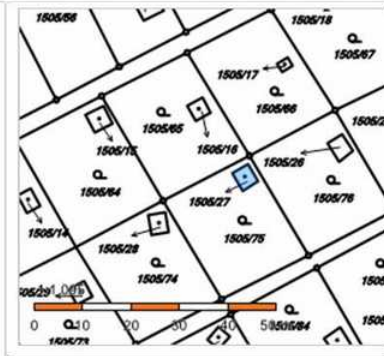
Typ
Nařízení exekuce - Rickl Milan
Omezení dispozičních práv
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.02.2019 08:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1505/27</a>
Obec:	<a href="#">Nový Bor [561860]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Arnultovice u Nového Boru [707147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2667</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. ev. 811</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rickl Milan, Wolkerova 344, 47301 Nový Bor	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

## Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - Rickl Milan
Omezení dispozičních práv
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.02.2019 08:00:00.



### Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace nemovitosti







## Mapa oblasti

