

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1725/65/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Objekt individuální rekreace, pozemek p.č. 100/58 se stavbou bez čp. a pozemek p.č. 100/227, vše v k.ú. Stráž u České Lípy a obci Stružnice, zapsaná na LV č. 36, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Stružnice, k.ú. Stráž u České Lípy  
Adresa nemovité věci: Bořetín, 471 08 Stružnice

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

Adresa objednatele: 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 2329/17-96 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA  
nemovitostí**

**450 000 Kč**

**OBVYKLÁ CENA  
služebnosti VB**

**230 400 Kč**

Stav ke dni :  
Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 20 stran

10.4.2019

Datum místního šetření: 10.4.2019

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 15.4.2019**

**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. **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 oblibou 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. 36
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění

Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 10.4.2019. Povinná a zároveň oprávněná z VB užívání Věra Bártová byla řádně obeslána doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, kdy dne 2.4.2019 došel od dotyčné přípis o protiprávnosti ocenění, kdy popisuje, že podala žalobu na exekutora a žádost o proštění práce a rovněž konstatuje, že nebude přítomna. Vlastník nemovitostí pan Petr Paták nebyl písemně obeslán, trvalé bydliště má na městském úřadu. K místnímu šetření se nikdo nedostavil, neposkytl součinnost a nezpřístupnil 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. Povinná pí. Bártová písemně oznámila, že se místního šetření nezúčastní ani vlastník nemovitostí z důvodu, že ji vrátil klíče od nemovitosti.

8. Územně plánovací dokumentace

9. Fotodokumentace pořízená znalcem
10. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
11. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 2329/17-96
12. Povodňová zpráva www.cap.cz

### Místopis

Obec Stružnice se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, 6 km západně od České Lípy. Žije zde 994 obyvatel. Vesnicí protéká řeka Ploučnice, též přes ni vede železniční trať z Benešova nad Ploučnicí do České Lípy. Součástí obce jsou také vesnice Bořetín, Jezvė a Stráž u České Lípy. V obci je malá nádražní budova Stružnice na trati 086 z České Lípy přes Benešov nad Ploučnicí na Děčín. Samotná obec je protnuta souběžně vedoucí silnicí i řekou Ploučnice, u nádraží přemostěnou silničním mostem.

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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<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: okrajová část - samota

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	100/1 vlastníci okolních nemovitostí, povinný má spoluhl. podíl id. 1/376	

### Celkový popis

Nemovitost - pozemky se stavbou RCH, se nalézají v jižní okrajové části obce Stružnice, v její části Stráž, zahrádkářské oplocené osadě Bořetín, v okolní zástavbě obdobných rekreačních chat, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Nemovitosti se nalézají cca. 1,7 km od autobusové zastávky. Nemovitost je přístupná po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 100/1, který je ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních nemovitostí (povinný po spoluhl. podíl id. 1/376 na přístupovém pozemku). Nemovitosti jsou vzdáleny cca. 4,6 km od centra obce a cca. 5 km od komplexní občanskou vybavenosti města Česká Lípa - kompletní síť úřadů, soud, pošta, PČR, MŠ, ZŠ, lékař, lékárny, hřiště, sportoviště, knihovna, obchod a služby. Území je z části zainvestované, kanalizace svedena do žumpy, pozemek napojen na NN, vodovod je zahrádkářský, předpokládá se pouze letní a užitkový.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

*Komentář: Vlastnické právo*

*Paták Petr, Náměstí 82, 47107 Žandov*

*Způsob ochrany nemovitosti  
rozsáhlé chráněné území*

*Omezení vlastnického práva*

*Věcné břemeno užívání Bártová Věra, Na Blatech 1946/32, 47001 Česká Lípa, zřízené Smlouvou darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatné č. NZ 124/2010, sepsané ve formě notářského zápisu JUDr. Jiřím Škorpíkem, notářem v Jablonci nad Nisou, ze dne 16.06.2010 spočívající v doživotním a bezplatném užívání zahrádkářské chatky bez čp. vč. pozemků p.č. 100/58 a 100/227.*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*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 hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 100 - 400,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	100/58	14	300,00		4 200
zahrada	100/227	377	300,00		113 100
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>391</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>117 300</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
skleník 100/227	samostatně stojící, na betonových základech, ZP 12 m <sup>2</sup> , OP 35 m <sup>3</sup> 35,00 m <sup>3</sup>	2 500 Kč/m <sup>3</sup>	87 500 Kč	25 %	65 625 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>					<b>65 625 Kč</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Stavba bez č.e.

##### Věcná hodnota dle THU

Stavba samostatně stojící rekreační chaty (typové), celodřevěné, oboustranně obité, přízemní, podsklepené, zastřešené sedlovou střechou o mírném sklonu, s krytinou z eternitových šablon, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, stavba je na betonových základech tvořící podezdívku s podsklepením, okna dřevěná zdvojená bez okenice, dveře hladké plné. Stavba se vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, vytápění lokální na TP.

Příslušenstvím stavby je vedlejší stavba skleníku a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, kanalizační do žumpy, žumpa, oplocení, opěrné zdi, venkovní betonové schůdky, zpevněná plocha zastřešené terasy.

Stáří stavby se předpokládá cca. 40 let, do dnešní podoby ponechána převážně v původním stavu, s pravidelnou údržbou. Stavba je v dobrém technickém stavu, odpovídající stáří a prováděné údržbě.

## Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				16,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	16,00 m <sup>2</sup>	1,00	16,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>16,00 m<sup>2</sup></b>	
1. PP				8,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	16,00 m <sup>2</sup>	0,50	8,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>8,00 m<sup>2</sup></b>	
				<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1. NP	2,35	20,23 m <sup>2</sup>
1. PP	2,35	20,23 m <sup>2</sup>
		40,46 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
s.s.	$(20,23) \cdot (1,1+0,3)$	=	28,32 m <sup>3</sup>
v.s.	$(20,23) \cdot (3,2)$	=	64,74 m <sup>3</sup>
zastř.	$(20,23) \cdot (4,2-3,2)/2$	=	10,12 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
s.s.	PP	28,32 m <sup>3</sup>
v.s.	NP	64,74 m <sup>3</sup>
zastř.	Z	10,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		103,17 m <sup>3</sup>

Jednotková cena	4 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	103,17 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	464 279 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,40	38 999	38 999	9,30
2. Podezdívka jen u typu I	0,00	0	0	0,00
3. Obvodové stěny	29,20	135 569	135 569	32,34
4. Stropy	12,00	55 713	55 713	13,29
5. Zastřešení	6,90	32 035	32 035	7,64
6. Krytina	4,90	22 750	22 750	5,43
7. Klempířské konstrukce	0,80	3 714	3 714	0,89
8. Úprava povrchů	9,40	43 642	43 642	10,41
9. Schodiště	2,30	10 678	0	0,00



10. Dveře	3,10	14 393	14 393	3,43
11. Okna	5,00	23 214	23 214	5,54
12. Podlahy	3,90	18 107	18 107	4,32
13. Vytápění	3,20	14 857	14 857	3,54
14. Elektroinstalace	3,10	14 393	14 393	3,43
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	0,40	1 857	1 857	0,44
20. Okenice	1,80	8 357	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,60	12 071	0	0,00
22. Ostatní	3,00	13 928	0	0,00
Upravená reprodukční cena			419 243 Kč	
Množství			103,17 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 063 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	20
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	24
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	103,17
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 063
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 063
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	419 192
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	53,60
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>194 505</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 nemovitosti. 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, podsklepené, dřevěné přízemní rekreační chaty, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, na vlastním pozemku, v klidné okrajové části obce, vhodné k rekreaci, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Byl předložena kupní smlouva ze dne 25.5.2018, dle které byla nemovitost zobchodována za kupní cenu ve výši 1 000,- Kč se zohledněním služebnosti VB.

<b>Užitná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	103,17 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	20,23 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	391,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RCH, pozemek 424 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Stružnice - část obce Bořetín, okres Česká Lípa  
**Popis:** RCH v zahrádkářské kolonii v obci Bořetín. I. NP je zděné se samostatným vchodem a nachází se v něm WC, zároveň slouží jako zázemí na ukládání náradí. II. NP je dřevěné a slouží jako obývací místnost s kuchyňským koutem. Podkroví je využíváno ke spaní. Na chatu navazuje dřevěný přístavek, který slouží jako sklad. Na pozemek je přivedena elektřina (sloupek u plotu). Na pozemku je možné odebrat užitkovou vodu. Pitná voda je ze společného zdroje vzdáleného 50 m od chaty.

**Pozemek:** 424,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 25,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: 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> ]
536 000	25,00	21 440	0,90	19 296

<b>Název:</b>	<b>RCH, pozemek 990 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Stružnice - část obce Bořetín, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	RCH s venkovní terasou, přístavkem a příjemným slunným pozemkem. Chata byla postavena v 90 letech, a je vhodná k rekreačnímu užívání od jara do podzimu. Dispozice: v přízemí je vstupní venkovní terasa, ze které se vchází do chaty, chodba, obytný prostor a dále sociální zařízení (toaleta + sprchový kout). Po schodišti je výstup do podkroví, kde je otevřený prostor, který se využívá jako ložnice ke spaní. Pozemek je mírně svažité, vhodný k relaxaci i k zahradničení. Příslušenstvím je venkovní terasa, ohniště, dřevěný přístavek na uložení zahradních potřeb. Ideální relaxace pro víkendy či všední odpoledne.			
<b>Pozemek:</b>	990,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	25,00 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			0,93	
K5 Celkový stav			1,05	
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> ]
550 000	25,00	22 000	0,88	19 360



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

<b>Název:</b>	<b>RCH, pozemek 539 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Stružnice - část obce Stružnice, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	RC, pozemek 519 m <sup>2</sup> , klidné místo. Chata je zateplená, s novým komínem a kamny na dřevo. V roce 2018 byla opravena střecha a kryté sezení. Chata má předsín, šatnu, kuchyň, oddělenou ložnici. Do stavby není zavedeno NN.			
<b>Pozemek:</b>	539,00 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			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,99	
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> ]
370 000	17,00	21 765	0,80	17 412



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

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/167 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní č.125/2018/641535 ze dne 16.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2018. Zápis proveden dne 14.09.2018.			
<b>Pozemek:</b>	388,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	11,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.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> ]
215 000	11,00	19 545	1,00	19 545

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/53 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 10.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2017. Zápis proveden dne 16.05.2017			
<b>Pozemek:</b>	397,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	12,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.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> ]
320 000	12,80	25 000	1,00	25 000

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/60 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 01.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2018. Zápis proveden dne 27.06.2018.			
<b>Pozemek:</b>	408,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	12,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.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> ]
280 000	12,80	21 875	1,00	21 875

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/82 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 23.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2018. Zápis proveden dne 20.11.2018.			
<b>Pozemek:</b>	388,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	12,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: www.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> ]
320 000	12,80	25 000	1,00	25 000

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/87 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2018. Zápis proveden dne 25.04.2018.			
<b>Pozemek:</b>	388,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	12,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: www.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> ]
300 000	12,80	23 438	1,00	23 438

<b>Název:</b>	<b>RCH</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bořetín, Stružnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek 100/93 se stavbou RCH a zahradou zobchodovaný smlouvou kupní č. 229/2018/631882 ze dne 02.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.10.2018. Zápis proveden dne 31.10.2018			
<b>Pozemek:</b>	388,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	12,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.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> ]
405 000	12,00	33 750	1,00	<b>33 750</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 19 000,-Kč do 33 000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při spodní úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 412 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 742 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	33 750 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	
Porovnávací hodnota	<b>450 000 Kč</b>
Jednotková cena	18 750 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>450 000 Kč</b>

## Výpočet věcných břemen

### 1 VB

Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Bártové Věry, Na Blatech 1946/32, 47001 Česká Lípa, zřízené Smlouvou darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatné č. NZ 124/2010, sepsané ve formě notářského zápisu JUDr. Jiřím Škorpíkem, notářem v Jablonci nad Nisou, ze dne 16.06.2010 spočívající v doživotním a bezplatném užívání zahrádkářské chatky bez čp. vč. pozemků p.č. 100/58 a 100/227.

#### **Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:**

Pro výpočet užitku je použit simulovaný nájem. Obvyklé nájemné je stanoveno na základě vlastní databáze obvyklého nájemného a nabídkami místních realitních kanceláří

Nájem srovnatelných RCH se pohybují v intervalu 600 - 900,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez služeb (sezona 6 měsíců cca 2000-3000,-Kč/měsíc).

Dle ČSÚ je průměrná délka života 82 let a oprávněné je ke dni ocenění 70 let, uvažují tedy s hodnotou 82 let - 70 let t.j. zbývající služebnost 12 let .

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

služebnost:

Výměra: 24,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 24,00 m<sup>2</sup> \* 800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 19 200,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

19 200,- Kč/rok \* 100 % = 19 200,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 19 200,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 12 let

19 200,- Kč \* 12 let = 230 400,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

---

**= 230 400,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>450 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>377 430 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	117 300 Kč
<b>Věcné břemeno</b>	<b>230 400 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. **Stavbě samostatně stojící, podsklepené, dřevěné rekreační chaty, v dobrém technickém stavu, s předpokládaným standardním příslušenstvím, na vlastním pozemku s udržovanou zahradou a vedlejší stavbou skleníku, v klidné okrajové části obce Stružnice, osadě Bořetín, v lokalitě vhodné k rekreaci, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

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

#### Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 450 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 36, zaokrouhleno

- nemovitostí a jejich přísl.	<b>450 000,-Kč</b>
- příslušenství uvedených nemovitostí - vedlejší stavba skleníku a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, kanalizační do žumpy, žumpa, oplocení, opěrné zdi, venkovní betonové schůdky, zpevněná plocha zastřešené terasy - zahrnuto v ceně	<b>0,-</b>
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	<b>230 400,-</b>
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	<b>0,-</b>

### Obvyklá cena

**450 000 Kč**

slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč



**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí:**

- pozemku p.č. 100/58 se stavbou bez čp. a pozemek p.č. 100/227, vše v k.ú. Stráž u České Lípy a obci Stružnice, zapsaná na LV č. 36, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, bez zohledněním práv a závad:

**ve výši:  
450 000,-Kč**

-obvyklou cenu služebnosti VB užívání celé nemovitosti:

**ve výši:  
230 400,-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 15.4.2019

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. 1725/65/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 65.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Kupní smlouva ze dne 25.5.2018	1
Smlouva o VB	1
Pozvánka + doručka	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://risy.cz">risy.cz</a>	0

Kopie katastrální mapy







## Mapa oblasti

