

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1130/22/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - objekt č.e.106 na pozemku p.č.5007 včetně součástí, příslušenství a pozemků zapsaných na LV 188 pro katastrální území Smržovka, obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou a spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 celku na pozemku p.č.5005 zapsaném na LV 2166 pro katastrální území Smržovka, obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou.

**Znalec:** Ing. Radek Kvirenc  
Bohuslavice 219  
549 06 Bohuslavice  
telefon: 605463447  
e-mail: kvirenc@tiscali.cz

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Brno - venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová  
Křenová 131/35  
60200 Brno

**Číslo jednací:** Č.j.198EX436/23-72

**Počet stran:** 44 a 21 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** elektronická verze

**Podle stavu ke dni:** 20.11.2024

**Vyhotoveno:** V Bohuslavicích 11.12.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j.198EX436/23-13 ze dne 22.3.2023.

- stanovit cenu obvyklou
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovité věci dle platného cenového předpisu a stanovení návrhu ceny obvyklé.

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

Povinnou osobou nebyla umožněna prohlídka vnitřní části objektu. V rámci místního šetření byla absolvována pouze prohlídka a měření vnějších prvků.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.11.2024.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- katastru nemovitostí
- informací od zadavatele
- místního šetření – obhlídky na místě

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- projektová dokumentace
- územní plán
- mapa oblasti
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

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

#### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

## **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

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

Sběr a tvorba dat byly realizovány v rámci místního šetření.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování dat bylo realizováno na základě provedeného místního šetření.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Táborová 106  
468 51 Smržovka  
LV: 188, 2166  
Kraj: Liberecký  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Smržovka  
Katastrální území: Smržovka  
Počet obyvatel: 3 851  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 557,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,731,00\,Kč/m^2}$

##### Vlastnické a evidenční údaje

LV 188

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

LV 2166

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 (podíl 2/3)

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 (podíl 1/3)

### **Celkový popis nemovité věci**

Obec Smržovka leží 3 km východně od Jablonce nad Nisou při silnici č.14 (Jablonec nN - Tanvald). V obci je rozšířená občanská vybavenost. Veškeré kulturní, společenské a sportovní vyžití obyvatel včetně pracovních příležitostí je směřováno do okolních měst (Jablonec nN, Liberec, Turnov). Správní centrum je vzdáleno 3 km a je dostupné běžnou hromadnou dopravou. Nemovitost je umístěna cca 2,5 km J od centra obce (náměstí T.G.Masaryka) mimo souvisle zastavěnou část obce v místní části Nová Mýtina. V rámci místní části je objekt umístěn vpravo v ulici Táborová (350 m od křižovatky s ulicí Jelení kout. Objekt je umístěn v rozptýlené zástavbě rekreačních objektů umístěných podél ulice Táborová. Přístup na pozemek je přímo z ulice Táborová (pozemek p.č.2526 LV 10001 ve vlastnictví města Smržovka - ost.pl./silnice). Místní část nenavazuje přímo na zastavěnou část obce. Je od ní oddělena prolukou cca 1 km tvořící lesní komplex.

### **3.4. Obsah**




1. Objekt č.e.106
2. Přístřešek
3. Pozemky LV 188
4. Pozemky LV 2166

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

#### Výpočet porovnávací hodnoty - stávající stav

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Na Malé Straně	540,00	1 542	2.NP, podkroví	10 000 000	18 519	0,99	18 334
<p>Desná I, Samostatný objekt č.p.108 srovnatelné technologie výstavby ze srovnatelného období o dispozičním řešení (2.NP, podkroví) v lokalitě 3 km S od oceňované nemovitosti (srovnatelné umístění v rámci obce a regionu). Objekt je funkčně využíván jak penzion. Srovnatelný celkový stavebně technický stav a standardní vybavení. Objekt s větší celkovou UP a menší velikostí pozemku. Parkování je umožněno na pozemku jako nekryté stání.</p> <p>+ srovnatelné umístění v rámci obce a disp.řešení objektu, větší celková UP a velikost pozemku</p> <p>- rozsah venkovních úprav</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 6/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší celková UP - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný objekt se srovnatelnou disp. - koeficient 1,00;</p>							
Janov nad Nisou	261,00	875	1.NP, podkroví	7 200 000	27 586	0,75	20 690
<p>Janov nad Nisou, Samostatný objekt č.p.102 srovnatelné technologie výstavby z mladšího období o dispozičním řešení (1.NP, podkroví) v lokalitě 6 km SV od oceňované nemovitosti (lepší umístění v rámci obce). Objekt je funkčně využíván jako apartmán (2x 3kk, 1x 2kk). Lepší celkový stavebně technický stav a standardní vybavení. Objekt s menší celkovou UP a menší velikostí pozemku. Parkování je umožněno na pozemku jako nekryté stání.</p> <p>+ lepší umístění v rámci obce a celkový st.tech.stav, srovnatelné disp.řešení objektu</p> <p>- menší celková UP a velikost pozemku</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 11/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší celková UP - koeficient 0,94; Provedení a vybavení - lepší standard - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší celkový st.tech.stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,04; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný objekt se srovnatelnou disp. - koeficient 1,00;</p>							
Hraničná nad Nisou	636,00	4 925	2.NP, podkroví	12 000 000	18 868	1,14	21 510
<p>Hraničná nad Nisou, Samostatný objekt č.e.1391 srovnatelné technologie výstavby ze srovnatelného období o dispozičním řešení (2.NP, podkroví) v lokalitě 8 km SV od oceňované nemovitosti (srovnatelné umístění v rámci obce a regionu). Objekt je funkčně využíván jako penzion. Srovnatelný celkový stavebně technický stav a standardní vybavení. Objekt s větší celkovou UP a větší velikostí pozemku. Parkování je umožněno na pozemku jako nekryté stání.</p> <p>+ srovnatelné umístění v rámci obce a disp.řešení objektu, větší celková UP a velikost pozemku</p> <p>- rozsah venkovních úprav</p>							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 8/2024 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší celková UP - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,04; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný objekt se srovnatelnou disp. - koeficient 1,00;

Albrechtice v Jizerských horách	608,00	7 813	RD - 1.NP, podkroví, penzion - 1.NP, podkroví	24 835 333	40 848	0,72	29 411
------------------------------------	--------	-------	-----------------------------------------------------------	------------	--------	------	--------

Albrechtice v Jizerských horách, 2x samostatný objekt (č.p.160 bydlení a č.e.701 penzion) srovnatelné technologie výstavby ze srovnatelného období o dispozičním řešení (1.NP, podkroví) v lokalitě 3 km S od oceňované nemovitosti (srovnatelné umístění v rámci obce a regionu). Objekt je funkčně využíván k bydlení a jako penzion. Lepší celkový stavebně technický stav a standardní vybavení. Objekt s celkovou větší UP a větší velikostí pozemku. Parkování je umožněno na pozemku jako nekryté stání.



+ srovnatelné umístění v rámci obce a disp.řešení objektu, větší celková UP a velikost pozemku, celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 10/2024 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší celková UP - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - lepší standard - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší celkový st.tech.stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - 2x samostatný objekt se srovnatelnou disp. - koeficient 0,95;

Variační koeficient před úpravami:	34,28 %	Variační koeficient po úpravách:	18,52 %
Započitatelná plocha	484,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	18 334 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	8 873 656 Kč
Průměrná jednotková cena:	22 486 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	10 883 224 Kč
Maximální jednotková cena:	29 411 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	14 234 924 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>22 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>10 890 000 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

### Určení jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených:

Při vypracování znaleckého posudku nebyla zjištěna jiná práva a jiné závady oceňované nemovité věci, mimo práv a povinností vyplývajících z vlastnictví nemovitost. Cena obvyklá je stanovena bez omezení a údajů uvedených v oddílu C a oddílu D listu vlastnictví č.188 a č.2166 ze dne 13.9.2024. K datu zpracování ocenění již nejsou oceňované nemovitosti dotčeny změnou právních vztahů Z-3120/2024-504.

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## 1. Objekt č.e.106

Jedná se o stavbu samostatného podsklepeného rekreačního objektu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Původní část je z přelomu 19. a 20.století. V 70. a 80.letech minulého století byla provedená zásadní stavební úprava (včetně prvků dlouhodobé životnosti) do dnešní celkové dispoziční podoby. V roce 1983 bylo objektu přiděleno číslo evidenční č.e.106. V období 1998 - 1999 byla provedena poslední projekčně dochovaná modernizace objektu (modernizace vnitřní části, plynofikace, kanalizace) a rekolaudace objektu na penzion. Poslední využití objektu bylo jako penzion Nová Mýtina s kapacitou 20 lůžek. Objekt je dispozičně rozdělen jako skladovací a sklepní prostor s kotelnou v suterénu, obytný prostor s kuchyní a sociálním zázemím v přízemí a obytný prostor se sociálním zázemím v podkroví. Hlavní vstup do objektu je ve střední části z ulice zádveřím se skladem. Na zádveři navazuje centrální chodba se schodištěm do podkroví a do spodní části. Z centrální chodby je vstup do jídelny kuchyně a vlevo do pokojů se sociálkou. Z jídelny je přes spojovací chodbu vstup do dalších pokojů se sociálkou. Vstup do podkroví je po přímém schodišti z centrální chodby. Z chodby v podkroví je vstup do pokojů se sociálkou. Vstup do spodní části je po přímém schodišti z centrální chodby. Z chodby ve spodní části je vstup do skladovacích a sklepních prostor a do kotelny. Ze spojovací chodby v pravé části je vstup do dalších skladovacích prostor a do dílny. Ze spojovací chodby, dílny a ze sklepa v levé části je přímý vstup ven. Parkování je umožněno na pozemku jako nekryté stání.

Založení je provedeno na základových pasech (neověřeno). Obvodové konstrukce zděné (spodní část kamenné zdivo a vrchní část cihelné zdivo). Stropní konstrukce nespalné nad spodní částí a dřevěná trámová kce s podhledem ve vrchní části. Zastřešení objektu je sedlovou, polovalbovou a pultovou střechou s krytinou z falc.plechu. Nad dílnou je plochá střecha. Vnitřní omítky vápenné štukové. Vnitřní obklady běžné keramické (obklad stěn koupelny a WC). Podlahu tvoří PVC, keramická dlažba a bet.mazanina. Okna a dveře jsou dřevěná. Vrata sekční. Veškeré klempířské výrobky z pozinkovaných plechů. Vytápění je řešeno jako UT plyn. Odvod odpadních vod je zajištěn odtokem do jímky. Objekt je kompletně napojen na inženýrské sítě. Napojení plynu ze zásobníku propanu.

Dispozice:

1.PP- sklady, sklepy, kotelna, dílna

1.NP- zádveři se skladem, chodba, kuchyň, jídelna, spol.prostory, pokoje se soc.zařízením  
podkroví- chodba, spol.prostory, pokoje se soc.zařízením

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	$(13,35*20,05)-(14,75*3,35) =$	218,26	2,95 m
1.NP	$(13,35*20,05)+(3,57*12,40)+(6,88*2,88) =$	331,75	2,40 m
podkroví	$(6,55*9,80)+(10,25*16,90) =$	237,42	2,55 m
		<b>787,43 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní stavba	$(218,26*2,90)+(13,35*5,30*1,07) =$	708,66
NP	vrchní stavba	$(6,88*2,88*2,56)+(3,57*9,23*3,59)+(3,17*3,40*6,49)+(6,40*9,70*3,61)+(6,95*9,70*3,05)+(10,35*13,35*4,05) =$	1 228,29
Z	zastřešení	$(6,95*9,70*3,78/2)+(10,35*13,35*5,46/2) =$	504,63
Obestavěný prostor - celkem:			<b>2 441,58 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné kamenné	S	30
2. Zdivo	zděné	S	70
3. Stropy	nespalné s rovným podhledem	S	30
3. Stropy	dřevěné trámové	S	70
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	30
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	70
9. Vnější obklady	sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné, železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, keramická dlažba, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100

19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu	S	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	30	1,00	7,02
2. Zdivo	S	23,40	70	1,00	16,38
3. Stropy	S	9,10	30	1,00	2,73
3. Stropy	S	9,10	70	1,00	6,37
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	C	2,80	30	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	70	1,00	1,96
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					99,16
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9916</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
----------------------	--------	----------	---	--------	--------	-----	------	-------------	---------------

1. Základy	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,45	115	200	57,50	3,1338
2. Zdivo	S	23,40	30,00	1,00	7,02	7,08	115	200	57,50	4,0710
2. Zdivo	S	23,40	70,00	1,00	16,38	16,52	60	200	30,00	4,9560
3. Stropy	S	9,10	30,00	1,00	2,73	2,76	60	200	30,00	0,8280
3. Stropy	S	9,10	70,00	1,00	6,37	6,42	60	200	30,00	1,9260
4. Střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,45	60	150	40,00	2,1800
5. Krytina	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,33	60	80	75,00	2,4975
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,81	60	80	75,00	0,6075
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,15	40	80	50,00	3,0750
8. Fasádní omítky	S	2,80	70,00	1,00	1,96	1,98	40	60	66,67	1,3201
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	60	70	85,71	0,4286
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,22	25	50	50,00	1,1100
11. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,32	60	200	30,00	0,6960
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,23	40	80	50,00	1,6150
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,14	40	80	50,00	2,5700
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,12	25	80	31,25	0,6625
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,31	40	80	50,00	0,6550
16. Vytápění	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,34	40	50	80,00	4,2720
17. Elektroinstalace	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,24	40	50	80,00	3,3920
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	60	70	85,71	0,5228
19. Rozvod vody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,92	40	50	80,00	2,3360
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,71	25	45	55,56	0,9501
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	25	50	50,00	0,2500
22. Kanalizace	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,72	25	60	41,67	1,1334
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	25	50	50,00	0,2500
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,34	25	60	41,67	1,8085
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	25	60	41,67	0,1250
26. Ostatní	S	4,00	100,00	1,00	4,00	4,03	25	100	25,00	1,0075

Opotřebení: **48,4 %**

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 130,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

\* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9916

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **7 290,66**

**Plná cena:** 2 441,58 m<sup>3</sup> \* 7 290,66 Kč/m<sup>3</sup>

= **17 800 729,64 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 48,4 % / 100)

\* 0,516

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

= **9 185 176,49 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,960

**Cena stavby CS**

= **8 817 769,43 Kč**

**Objekt č.e.106 - cena zjištěná**

= **8 817 769,43 Kč**

## 2. Přístřešek

Jedná se o přístřešek navazující na severní stěnu objektu. Objekt je obdélníkového tvaru se zastřešením pultovou střechou. Objekt je bez obvodových stěn a nosnou konstrukci tvoří kovová tyčová kce. Vlastnický je stavba umístěna na pozemku p.č.5006.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP 12,40*5,33 =	66,09	3,00 m
		<b>66,09 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní stavba 66,09*3 =	198,27
Obestavěný prostor - celkem:		<b>198,27 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					46,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,4630</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,4630
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 033,07</b>
<b>Plná cena:</b> 198,27 m <sup>3</sup> * 1 033,07 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>204 826,79 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

\* 0,375

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

= **76 810,05 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,960

**Cena stavby CS**

= **73 737,65 Kč**

**Přístřešek - cena zjištěná** = **73 737,65 Kč**

### 3. Pozemky LV 188

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou hlavní (p.č.5007) a o pozemek p.č.5006 (ost.plocha/manip.pl.) v jednotném funkčním celku. Pozemek je rovinatý (ve dvou výškových úrovních) v prostoru stavby hlavní. Má téměř pravidelný tvar, je částečně oplocen a je kompletně napojen na ing.sítě. Pro potřeby ocenění jsou pozemky oceněny dle skutečného užití.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,960**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů **I<sub>O</sub> = 1 + ∑ P<sub>i</sub> = 1,000**

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 731,-	0,960		1 661,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	5006	759	1 661,76	1 261 275,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5007	323	1 661,76	536 748,48
Stavební pozemky - celkem			1 082		<b>1 798 024,32</b>

$$\text{Pozemky LV 188 - cena zjištěná celkem} = 1\,798\,024,32 \text{ Kč}$$

#### 4. Pozemky LV 2166

Jedná se o pozemek pozemek p.č.5005 (TTP). Pozemek je svažitý se severní orientací svahu. Má nepravidelný tvar a není oplocen. Dle platného územního plánu je jižní část pozemku zahrnuta do plochy SR - plochy smíšené obytné (rekreační) a severní část pozemku je zahrnuta do plochy NSzp - plochy zemědělské (přírodní). Pro potřeby ocenění jsou pozemky oceněny dle skutečného užití.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$



## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 731,-	0,960	0,300	498,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	5005	1 238	498,53	617 180,14
Stavební pozemek - celkem			1 238		<b>617 180,14</b>

## Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5005	93654	1 823	1,28	40,00	1,79	3 263,17

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem:	1 823 m <sup>2</sup>	<b>3 263,17</b>
---------	----------------------	-----------------

<b>Pozemky LV 2166 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>620 443,31 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3

<b>Pozemky LV 2166 - cena zjištěná celkem</b>	=	<b>206 814,44 Kč</b>
-----------------------------------------------	---	----------------------

## 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Objekt č.e.106	8 817 769,40 Kč
2. Přístřešek	73 737,60 Kč
3. Pozemky LV 188	1 798 024,30 Kč
4. Pozemky LV 2166	206 814,40 Kč

<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>10 896 345,70 Kč</b>
--------------------------------	-------------------------

<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>10 896 350,- Kč</b>
------------------------------------------------	------------------------

slovy: Deset milionů osm set devadesát šest tisíc tři sta padesát Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, celkovou morfologii a funkční využití, dále je porovnávací hodnota stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí a především na základě porovnání se

zvolenými nemovitostmi, kterým se svými parametry podobá.

Jako srovnatelné nemovité věci byly zvoleny nemovité věci srovnatelné typologie, dispozičně srovnatelné nemovitosti a srovnatelného funkčního využití. Srovnatelné nemovité věci jsou umístěny v lokalitě oceňované nemovitosti a ve srovnatelných lokalitách do 10 km od oceňované nemovité věci. Rozdíl mezi výslednou cenou po zaokrouhlení dle §50 a stanovením návrhu ceny obvyklé je dán limitní možností použití cenových indexů uvedených v platném cenovém předpisu. Uvedená cena je cenou včetně DPH. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je pouze metodou podpůrnou.

**Stanovení návrhu ceny obvyklé nemovité věci:**

**Návrh ceny obvyklé nemovité věci - objekt č.e.106 včetně součástí, příslušenství a pozemků zapsaných na LV 188 a LV 2166 stanovují ve výši 10 900 000,-Kč.**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Na základě výše uvedených skutečností a na základě porovnání s cenami realizovanými nebo nabízenými realitními kancelářemi při prodeji obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě je stanoven návrh ceny obvyklé nemovité věci.

**Návrh ceny obvyklé nemovité věci - objekt č.e.106 včetně součástí, příslušenství a pozemků zapsaných na LV 188 a LV 2166 stanovuji ve výši 10 900 000,-Kč.**

### **5. 2. Kontrola postupu**

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j.198EX436/23-13 ze dne 22.3.2023.

1. stanovit cenu obvyklou
2. uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
3. uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
4. stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství

1. Návrh ceny obvyklé nemovité věci - objekt č.e.106 včetně součástí, příslušenství a pozemků zapsaných na LV 188 a LV 2166 stanovuji ve výši 10 900 000,-Kč.

2. Příslušenství tvoří přístřešek při severní stěně objektu.

3. Oceňovaná nemovitá věc nemá žádná dostupně známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

4. Návrh ceny obvyklé nemovitých věcí a jejich příslušenství stanovuji ve výši 10 900 000,-Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku	17
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Nepoužito.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 6. 2006, č. Spr 3477/2005 v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1130/22/2024.

Já soudní znalec, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Bohuslavicích 11.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radek Kvirenc  
Bohuslavice 219  
549 06 Bohuslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 1130/22/2024**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku	17
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mar.

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	5006	759	ostatní plocha	jiná plocha	
P	5007	323	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Smržovka, č.e. 106, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 5007					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do výše Kč 1.980.000,--, které vzniknou do 20.7.2050

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 5006, Parcela: 5007

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/11240/14/2/01 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2015 09:15:36. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-227/2015-504

Pořadí k 15.01.2015 09:15

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/11240/14/2/01 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2015 09:15:36. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-227/2015-504

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/11240/14/2/01 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2015 09:15:36. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-227/2015-504

- o Zákaz zcizení

- po dobu existence zástavního práva

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1





prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2024 12:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

- o Zástavní právo smluvní

- existující, dluh z titulu smlouvy o narovnání ve výši Kč 3.949.288,-- na jistinu, včetně příslušenství  
- pohledávky dle smlouvy o zřízení zástavního práva do výše Kč 5.000.000,-- vzniklé do 18.3.2029

Pilný Zdeněk, Pilovská 1730, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 710923/0172

Parcela: 5006. Parcela: 5007

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 693/2019, N 417/2019 s  
dohodou o narovnání a s dohodou o splnění závazku ze dne 18.03.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 12:56:21. Zápis proveden dne 09.04.2019.  
V-1558/2019-504

D Poznámky a další obdobné údaje

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-436/2023 -12 ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 20:18:20. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4811/2023-703

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 5006, Parcela: 5007

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov 198  
EX-436/2023 -13 ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023  
20:18:26. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-887/2023-504

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A  
160 00 Praha 6

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 2176/23-12 ze dne 28.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023 17:30:56. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-18845/2023-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.









Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 436/23 pro Soudní exekutor  
Schaffnerová Jaroslava, Mgr.

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	5005	3061	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 693/2019, N 417/2019 s  
dohodou o narovnání a s dohodou o splnění závazku ze dne 18.03.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 12:56:21. Zápis proveden dne 09.04.2019.  
V-1558/2019-504

Typ vztahu

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2024 12:55:02

Obec: 563811 Smržovka

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Z-4811/2023-703

### Související zápisy

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798  
Parcela: 5005

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov 198  
 EX-436/2023 -13 ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023  
 20:18:26. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
 Z-887/2023-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A  
160 00 Praha 6

## Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 2176/23-12 ze dne 28.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023 17:30:56. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-18845/2023-101

### Související zápisy

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798  
Parcela: 5005

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-2176/2023 -36 ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 08:13:53. Zápis proveden dne 12.05.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1231/2023-504

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník  
197 EX-2383/2023 - 9 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
27.09.2023 06:09:08. Zápis proveden dne 29.09.2023; uloženo na prac. Jeseník  
- Z-2125/2023-811

### Související zápisy

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 2





prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2024 12:55:02

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Z-5320/2024-405

## Povinnost k

Z-2563/2024-504

## Povinnost k

Z-39012/2024-101

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2024 12:55:02

Obec: 563811 Smržovka

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-3018/2024-504

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 41607/24-16 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 7421/24) ze dne 17.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 14:36:14. Zápis proveden dne 28.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-40937/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na podíl 1/3 nemovitosti

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798  
Parcela: 5005

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-41607/2024 -55 ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 16:38:10. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-3011/2024-504

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016  
Praha 9, RČ/IČO: 790916/0798

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 44301/24-16 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 7421/24) ze dne 29.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 09:24:09. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Praha

Z-43112/2024-101

### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3120/2024-504

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	----------------------------------------

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) č. 1022840312 ze dne 05.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2003.

V-3120/2003-504

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

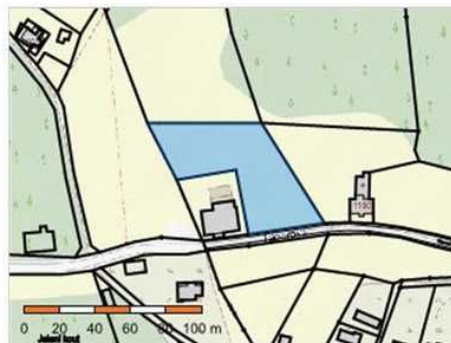
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 5



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5005</a>
Obec:	<a href="#">Smržovka [563811]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Smržovka [751324]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2166</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3061
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	1/3
Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	2/3

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">93654</a>	3061

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Herčík Milan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2024 14:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5006</a>
Obec:	<a href="#">Smržovka [563811]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Smržovka [751324]</a>
Číslo LV:	<a href="#">188</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	759
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Herčík Milan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2024 14:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5007</a>
Obec:	<a href="#">Smržovka [563811]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Smržovka [751324]</a>
Číslo LV:	<a href="#">188</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	323
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	<a href="#">Smržovka [408239]</a> ; č. ev. 106; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">5007</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. ev. 106</a>
Ulice:	<a href="#">Táborová</a>
Adresní místa:	<a href="#">Táborová č. ev. 106</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herčík Milan, Rohožnická 1270, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Herčík Milan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

[pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2024 14:00.

© 2004 - 2024 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze 6.6.0 b0 [WWW6]



