

Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6575-078/2016

o ceně v místě a čase obvyklé rodinného domu č.p. 756 s příslušenstvím a pozemky p.č.805/1, p.č.805/2, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č.2071/6 v k.ú. Horní Libina, obec Libina, okr. Šumperk



Objednavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius
Exekutorský úřad Praha- západ
Plzeňská 298/276
151 23 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny pro účely exekuce vedené
JUDr. Milanem Makariem, soudním
exekutorem, pod sp.zn. 156 EX 117/16

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 23.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

DOLMEN SERVIS, s.r.o., znalecký ústav
Anny Letenské 17
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 15 strany textu, 7 stran příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 28.7.2016

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti-rodinného domu č.p.756 na pozemku p.č.805/1, p.č. 805/2, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č. 2071/6 dle LV č. 1178 v k.ú. Horní Libina, obci Libina cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům na pozemku p.č.805/1, p.č. 805/2, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č. 2071/6
 Adresa předmětu ocenění: Horní Libina 756
 788 05 Libina
 Kraj: Olomoucký
 Okres: Šumperk
 Obec: Libina
 Katastrální území: Horní Libina
 Počet obyvatel: 3 406

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5.2016 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele a původní spolumajitelky nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Šumperk LV č. 756 pro k.ú. Horní Libina, obec Libina, okr. Šumperk
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Horní Libina
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 117/16-45 ze dne 13.4.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 23.5.2016
- informace sdělené na místě původní majitelkou nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v okrajové části obce Libina- Horní Libina v místní komunikaci obce. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, dům byl napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť obce. Objekt RD je postaven na pozemku p.č.805/1, na p.č.805/2 je postavena garáž a zpevněná plocha společného dvora, zahrada p.č.2071/5 a p.č.2071/5, na p.č.1101 je postavena zděná kolna. Oplocení zahrady je částečně kovové na zděné podezdívce a částečně z drátěného pletiva na hranici životnosti. V době ocenění je objekt rodinného domu dlouhodobě neužívaný v odpovídajícím stavebně technickém stavu, vykazuje známky neprováděné stavební údržby, v domě je vlivem mrazů nefunkční ústřední topení. Součástí nemovitosti je objekt zděné kolny v odpovídajícím stavebně technickém stavu.

Objekt rodinného domu je zděný dvoupodlažní bez podsklepení s plochou střechou- tzv. „Šumperák“. Stropní konstrukce jsou hurdiskové. Povrchové úpravy stěn vnitřní jsou hladké vápenné omítky s malbou, venkovní omítky jsou ze škrabaného břizolitu. Okna a vstupní dveře jsou plastová. Ostatní konstrukce včetně instalací jsou v domě původní odpovídající době výstavby r. 1968.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.756 na p.č.805/1
2. Garáž na p.č.805/2
3. Zděná kolna na p.č.1101
4. Pozemky dle LV č. 1178

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

1. rodinný dům č.p.756 na p.č.805/1

Objekt rodinného domu zděné konstrukce bez podsklepení bez podkroví s plochou střechou je postavený jako samostatně stojící dvoupodlažní objekt z cihelného zdiva. Klempířské prvky uvažuje z pozinkovaného plechu. Nemovitost byla napojena na elektrickou, kanalizační a vodovodní rozvodnou síť. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem a převážně litinovými radiátory. Vybavení objektu je v době ocenění podstandardní a stavebně technický stav je dobrý. Plastová okna jsou v dobrém stavu. Střešní konstrukcí do objektu místně zatéká.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	10,10 * 9,85	=	99,49
patro	10,10 * 9,85	=	99,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	99,49 m ²	2,54 m
patro	99,49 m ²	2,62 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba vč, zastřešení	(10,10 * 9,85)*(5,82 +6,58)/2	=	616,81 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba vč, zastřešení	NP	616,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		616,81 m³

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 pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	plochá	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	přízolitové škrabané	S	100
9. Vnější obklady	kamenné zdivo	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

2. garáž na p.č.805/2

Zděná garáž na samostatném pozemku je zděná s plochou střechou. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí je uvede v další části posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	3,06 * 6,60	= 20,20

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	20,20 m ²	2,27 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	$(3,06 * 6,60) * (2,65)$	= 53,52 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	53,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		53,52 m ³

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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	zdvojená okna	P	100
10. Vrata	standardní	P	100
11. Podlahy	betonové	P	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	P	100

3. zděná kolna na p.č.1101

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ A

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

umožňující zřízení podkroví

1274

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	24,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	P	100

4. pozemky dle LV č. 1178

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha a zahrada o celkové výměře 1021 m².

C. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty rodinných domů a pozemků v okolí obce Libina a ty byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o neužívaný objekt na vlastní pozemku s venkovními úpravami na vlastních pozemcích v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

RD Oskava Prodej prostorného rodinného domu s garáží v obci Oskava. Dům je orientován na východ a západ, čímž má dostatek slunce po celý den. Aktuálně je řešen jako dvě samostatné bytové jednotky 3+1 a 2+1 a jde využít, jako dvougenerační bydlení, nebo je možné jej ihned začít používat jako jeden větší rodinný dům. Dům má již nová kvalitní plastová okna a nové ústřední topení, které umožňuje dům vytápět jak tuhými palivy, tak plynem. Tyto dvě zásadní modernizace snižují provozní náklady domu. Ohřev TUV je kombinovaným bojlerem a je tedy možno ohřívat vodu elektřinou nebo kotlem. Tím využívá dům dvoutarif spotřeby el. energie a přitom se dá v zimním období ještě ušetřit na provozu ohřevem vody z kotle. Z ulice je možné využívat garáž v domě na jedno vozidlo. Na dvorku se pak nachází dřevník a dílnička. Podlahová plocha 150 m² Plocha pozemku 412 m² Cena 1 050 000,- Kč	
RD Klopina Rodinný dům 5+1 v klidné části obce Klopina. V přízemí je kuchyně a 3 pokoje, V 1 NP 2 pokoje a půda. Dům je nepodsklepený. Střecha byla v roce 2002 rekonstruovaná. Vytápění je kamny akumulacími a na tuhá paliva. U domu se nachází kopaná studna hluboká 8 m. K dispozici jsou zděné chlévy, garáž a užitkové prostory. Využití domu je po rekonstrukci k bydlení s možností chovu domácích zvířat. Podlahová plocha 236 m² Plocha pozemku 1 253 m² Cena 1 619 000,- Kč	

RD Loštice k prodeji rodinný dům v obci Loštice, dispozičně řešen jako 3+1 s možností rozšíření o jeden pokoj na půdě. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (nová okna, vstupní dveře, rozvody vody, plynu, nový plynový kotel a topná tělesa). V 1NP se nachází dva pokoje, kuchyň, spíž, koupelna, wc, chodba, technická místnost a dílna. V 2NP - pokoj, půda a terasa. Součástí domu je také sklep o rozloze cca 23m². Za domem je zahrada o rozloze cca 700m² se samostatným vjezdem z ulice. Podlahová plocha 184 m² Plocha pozemku 705 m² Cena 1 600 000,- Kč	
RD Loučná nad Desnou rodinný dům 3+1 v žádané rekreační lokalitě v Rejhoticích. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna + WC, předsiň. V patře je velká podkrovní místnost. Celý pozemek je oplocen, je zde samostatně stojící garáž. K domu náleží vlastní studna. Nedaleké okolí domu zajišťuje celodenní vyžití. Dětská hřiště, posezení, restaurace, sjezdovky. Dům je vhodný jak k bydlení tak i k rekreaci. Je po částečné rekonstrukci vody a elektřiny. Podlahová plocha 220 m² Plocha pozemku 1447 m² Cena 1 620 000,- Kč	
RD Petrov Rodinný dům o dispozici 2+1 se nachází v klidné části obce Petrov nad Desnou. Podlahová plocha domu je 70 m². Dům je částečně podsklepen. K domu náleží zahrada o výměře 1500 m². Podlahová plocha 94 m² Plocha pozemku 1 600 m² Cena 1 490 000,- Kč	

Seznam porovnávaných objektů:

rodinný dům čp.756 s přísl. na pozemku p.č.805/1, p.č.805/2, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č.2071/6 v k.ú. Horní Libina, obec Libina, okr. Šumperk

Název					Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
					Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
K_{mista}	$K_{vybavenosti}$	$K_{nabidky}$	K_{UP}	K_{plochy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD Oskava					1 050 000,00 Kč	150
					945 000,00 Kč	412
1,00	1,00	1,00	0,68	0,40	3 426,87 Kč	1
RD Klopina					1 619 000,00 Kč	236
					1 457 100,00 Kč	1253
1,00	1,00	1,00	1,08	1,23	7 112,53 Kč	1
RD Loštice					1 600 000,00 Kč	184
					1 440 000,00 Kč	705
1,00	1,00	1,00	0,84	0,69	5 986,93 Kč	1
RD Loučná nad Desnou					1 620 000,00 Kč	220
					1 458 000,00 Kč	1447
1,00	1,00	1,00	1,00	1,42	8 022,24 Kč	1
RD Petrov					149 000,00 Kč	94
					134 100,00 Kč	1600
1,00	1,00	1,00	0,43	1,57	1 423,72 Kč	1

$$\text{kde JC} = (\text{RC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{nabidky} \times \text{K}_{vybav.} \times (\text{K}_{UP} + \text{K}_{plochy}) / 2)$$

užitná podlahová plocha RD č.p.756 Horní Libina	m ²	219,18
celková výměra pozemků dle LV č. 1178	m ²	1021,00

minimální jednotková cena	1 423,72 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	5 194,46 Kč
maximální jednotková cena	8 022,24 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu čp.756 s přísl. na pozemku p.č.805/1, p.č.805/2, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č.2071/6 v k.ú. Horní Libina, obec Libina, okr. Šumperk

vypočtená cena	=	UP _{por} * PJC	219,18 * 5194,46 Kč=	1 138 520,99 Kč
Porovnávací hodnota				1 139 000,00 Kč

K_{mista}	zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.
$K_{vybavenosti}$	zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.
$K_{nabidky}$	zohledněn stavebně technický objektu, stáří
K_{UP}	poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí
K_{plochy}	poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí
RC	redukováná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a uskutečňenou cenou

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na

tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Občanská vybavenost obce Horní Libina na dobré úrovni
- Dopravní dostupnost obce Horní Libina je zajištěna autobusovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Objekt rodinného domu je dlouhodobě neužívaný a bez stavební údržby
- Sousedství nemovitosti s propojenými pozemky

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

	Porovnávací- zjištěná hodnota
RD č.p.756 s přísl. a pozemky p.č.805/1, p.č.805/1, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č.2071/6 dle LV č. 1178 v k.ú. Horní Libina, obec Libina	1 139 000,- Kč

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

(1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;

(2) jedná se o samostatně stojící rodinný dům na vlastních pozemcích

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-00D zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

(3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni podstandardu odpovídající době ocenění.

(4) objekt je v době ocenění dlouhodobě neužívaný bez stavební údržby

(5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy

(6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

C. Závěrečná zpráva

Na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 117/16-45 ze dne 13. dubna 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 23. května 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel exekučního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí objektu rodinného domu č.p.756 s přísl. a pozemky p.č.805/1, p.č.805/1, p.č.1101, p.č.2071/5 a p.č.2071/6 dle LV č. 1178 v k.ú. Horní Libina, obec Libina, okr. Šumperk ke dni ocenění (23.5. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

1 139 000,- Kč

(slovy: jeden milion jednotřicetdevět tisíc korun českých).

Znalecká doložka

Společnost Dolmen servis, s. r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,

převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,

nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,

tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,

hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,

předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

V Praze 28. 7. 2016

Ing. Pavel Dytrych

Jednatel DOLMEN Servis, s.r.o.

Ing. Pavel Hušek

zpracovatel posudku

Příloha – Výpis z KN

- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 156 ex 117/16 pro JUDr. Milan Makarius

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **539961 Libina**
Kat.území: **682845 Horní Libina** List vlastnictví: **1178**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900 Olomouc	871227/5814	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 805/1		116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libina, č.p. 756, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 805/1					
St. 805/2		49	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 1101		24	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1101					
2071/5		621	zahrada		zemědělský půdní fond
2071/6		211	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno spoluužívání		
Parcela: St. 805/1	Parcela: 2071/4	Z-3500083/1995-809
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2513/1994.		
	POLVZ:83/1995	Z-3500083/1995-809

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
reg.č. 3500/378839-02/12/01-002/00/R pro pohledávku ve výši 1 520 000,00 Kč		
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 1101	V-3700/2012-809
	Parcela: St. 805/1	V-3700/2012-809
	Parcela: St. 805/2	V-3700/2012-809
	Parcela: 2071/5	V-3700/2012-809
	Parcela: 2071/6	V-3700/2012-809
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2012.		
		V-3700/2012-809
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/96 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 08:35:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 539961 Libina
Kat.území: 682845 Horní Libina List vlastnictví: 1178
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius,
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 871227/5814
Z-1652/2016-809
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 156 EX 117/16-9 ze dne
24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 26.02.2016;
uloženo na prac. Šumperk

Z-1652/2016-809

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 871227/5814
Parcela: St. 1101 Z-1653/2016-809
Parcela: St. 805/1 Z-1653/2016-809
Parcela: St. 805/2 Z-1653/2016-809
Parcela: 2071/5 Z-1653/2016-809
Parcela: 2071/6 Z-1653/2016-809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 156 EX 117/16-10 ze dne
24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne
02.03.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-1653/2016-809

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.08.2012.
V-4109/2012-809
Pro: Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900 Olomouc RČ/IČO: 871227/5814

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2071/5	54400	621
2071/6	54400	211

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 08:35:02

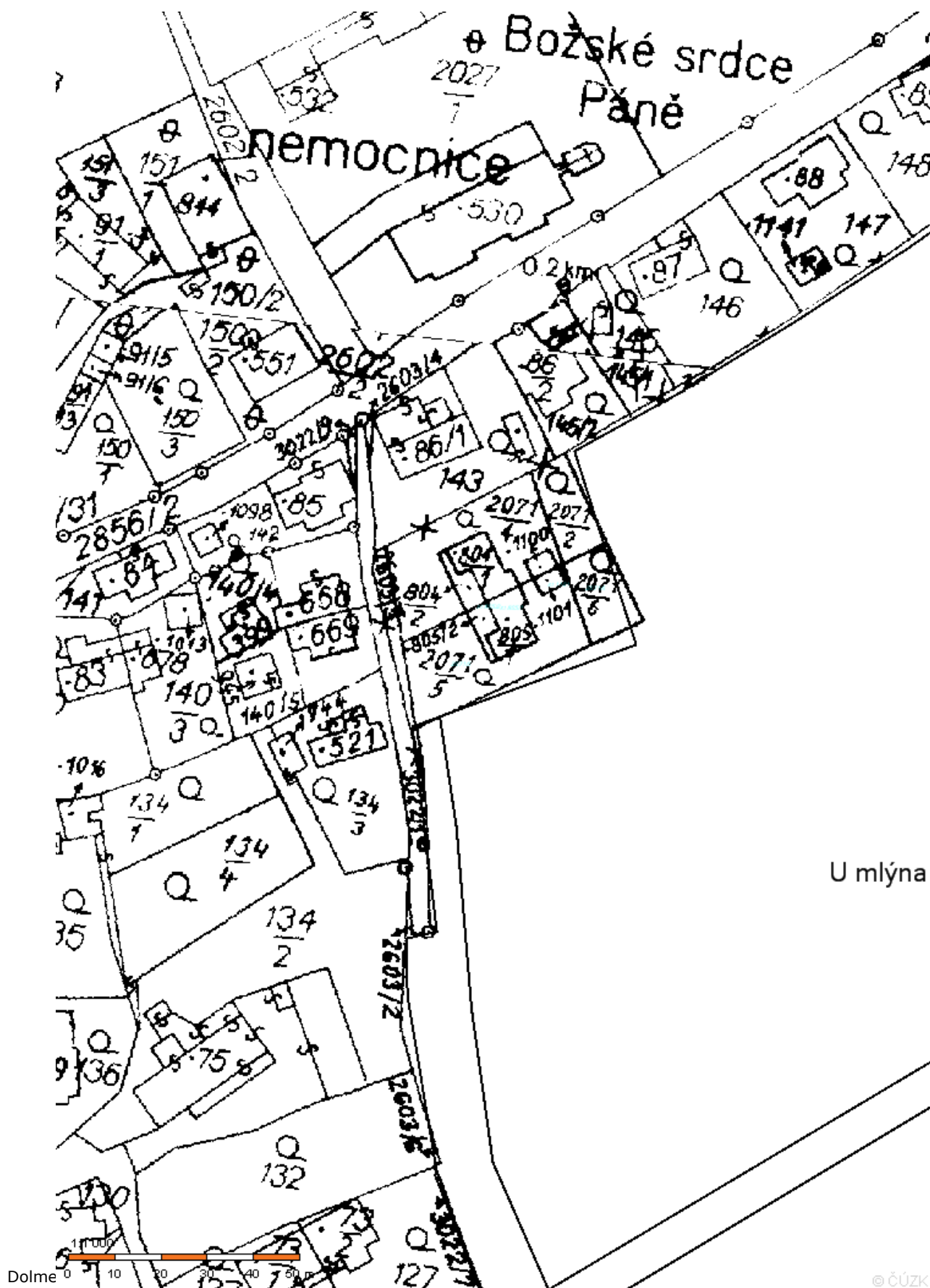
Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **539961 Libina**
 Kat.území: **682845 Horní Libina** List vlastnictví: **1178**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 13.04.2016 09:00:08

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
 strana 3

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-00D zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolme 0 10 20 30 40 50 m
30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

© ČÚZK



Dolmen 30759 vedena u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-00D zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.