

Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6589- 092/2016

o ceně v místě a čase obvyklé rodinného domu č.p. 85 na pozemku p.č.st.54/2 v k.ú. a obci Barchov, okr. Hradec Králové



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 69/16

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 8.6.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu, 6 listů příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 21.8.2016

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

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti rodinného domu č.p.85 na pozemku p.č.st.54/2 dle LV č. 192 v k.ú. a obci Barchov cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům na pozemku p.č.st.54/2
 Adresa předmětu ocenění: Barchov 85
 504 01 Barchov
 Kraj: Královéhradecký
 Okres: Hradec Králové
 Obec: Barchov
 Katastrální území: Barchov
 Počet obyvatel: 323

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
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 nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 263,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.6.2016 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové LV č. 192 pro k.ú. a obec Barchov, okr. Hradec Králové
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Barchov
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 69/16-47 ze dne 27.4.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 1.6.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu. Objekt nemovitosti byl zaměřen po zajištění vstupu pracovníka exekutorského úřadu bez účasti majitele nemovitosti.

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.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v na okraji obce Barchov v prostoru zatáčky páteřní komunikace. Přístup k nemovitosti je ze zpevněné komunikace, dům není napojen na elektrickou, vodovodní, plynovodní ani kanalizační síť obce. Přípojky k nemovitosti, kromě plynovodní jsou provedeny. Objekt RD je postaven na pozemku p.č.st.54/2 jako samostatně stojící přízemní zděný venkovský dům. V době ocenění je objekt dlouhodobě neužívaný se částečnou rekonstrukcí vnitřních prostor a podstandardu v odpovídajícím stavebně technickém stavu, vykazuje známky neprováděné stavební údržby. Oceňovaný pozemek není rovněž dlouhodobě užíván, je oplocen rozpadajícím se dřevěným plaňkovým plotem.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.85 na p.č.st.54/2
2. Pozemek p.č.st.54/2

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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 - Vlivy snižující cenu - Umístění nemovitosti v těsné blízkosti zatáčky páteřní komunikace. Není vybudovaný přístup.	I	-0,30

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.85 na p.č.st.54/2

Objekt rodinného domu zděné konstrukce s malým sklepem bez podkrovní je postavený jako přízemní samostatně stojící objekt ve venkovské zástavbě z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem sedlového typu s pálenou krytinou. Klempířské prvky jsou původně z pozinkovaného plechu. Nemovitost byla původně napojena na elektrickou, plynovodní, kanalizační a vodovodní rozvodnou síť. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Vnitřní dispozice tvoří dvě obytné místnosti s kuchyňským koutem, chodbou, záchodem a koupelnou. Vybavení objektu je pro výpočet uvažováno jako podstandardní se započtením částečné rekonstrukce a stavebně technický stav odpovídá dlouhodobému neužívání. Konstrukce krátkodobé životnosti jsou ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	12,75 * 5,56	= 70,89

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	70,89 m ²	2,74 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	12,75 * 5,56 * 3,75	= 265,84 m ³
zastřešení	12,75 * 5,56 * 2,00/2	= 70,89 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	265,84 m ³
zastřešení	Z	70,89 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		336,73 m³

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.

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	klenebné	P	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	P	50
13. Okna	plastová	S	50
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	P	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	P	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	P	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

2. pozemek p.č.st.54/2

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha, zahrada a travní porost o celkové výměře 364 m².

C. Ocenění porovnávací metodou

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

RD Vinari nabízím ve Vinarech u Nového Bydžova, pozemek 1800m², na kterém se nachází dva původní domy, nyní v rekonstrukci ve formě hrubé stavby domů. První dům o velikosti 4+kk, koupelna, WC, vše v hrubé stavbě. Na tomto domě jsou nové střešní latě, hydrofolie, nové tašky, plastová okna. Trámy nutno ošetřit. Menší domek, může být použit jako garáž, domek pro návštěvy atd. Vše záleží na fantazii kupujícího. Městská voda u branky, elektřina v domě, plyn vede přes silnici, v obci není kanalizace, nutno postavit domácí čističku. užitná plocha 200 m² Plocha pozemku 1 800 m² Cena 820 000,- Kč	
RD Hlušice k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 v obci Hlušice - Hlušičky. U domu veranda, kterou lze využít jako zimní zahradu. Dům je vytápěný kotlem na tuhá paliva, je připojený na veřejnou kanalizaci. Voda je z obecního řádu, a nebo z vlastní studny. U domu se nachází ovocný sad. Užitná plocha 103 m² Plocha pozemku 1009 m² Cena 730 000,- Kč	

RD Šaplava

prodej staršího rodinného domu v obci Šaplava, 25 km od Hradce Králové. Dům je cihlový, nepodsklepený se sedlovou střechou. Vnitřní dispozice: vchod, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, 2 pokojíky, koupelna s vanou, WC. K domu patří stodola, kde je vstup na půdu. Na rozlehlém pozemku se nacházejí ovocné stromy, studna, domek na nářadí. Pozemek je oplocen. Volné ihned k nastěhování. Přípojky: voda a kanalizace obecní, studna, el. 230/400V, bojler, topení na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku.

Užitná plocha 80 m²
Plocha pozemku 1387 m²

Cena 860 000,- Kč



RD Vinari

Prodej rodinného domu se zahradou o CP 539 m² v obci Vinari, okr. Hradec Králové, 8 km na SZ od Nového Bydžova. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, pokoj, koupelna se sprchovým koutem, WC. V r. 2006 nové rozvody elektřiny, nová okna, stropy, oprava komínů. Další pokoj a půdní prostor k rekonstrukci. V domě zavedena elektřina, voda ze studny, odpady - septik, vytápění kamny na tuhá paliva.

Užitná plocha 146 m²
Plocha pozemku 539 m²

Cena 620 800,- Kč



RD Zachrašťany

Prodám RD v Zachrašťanech mezi Chlumcem nad Cidlinou a Novým Bydžovem. Domeček se nachází jako poslední ve slepé ulici, krásné, pohodové místo okouzlí každého, kdo touží po klídečku a soukromí, nachází se na pozemku 466m². Domek je starší a před rekonstrukcí. V domku je 3+1, WC splachovací, koupelna s vanou, nový elektrický bojler, nová vodárna, voda ze studny ale je možnost se připojit na obecní vodovod, obecní kanalizace, plynová přípojka u brány, topení na tuhá paliva. Domek je možné ho využívat, jak k rekreaci, tak upravit k celoročnímu bydlení. Dobré spojení busem do Chlumce i do Nového Bydžova

Užitná plocha 120 m²
Plocha pozemku 466 m²

Cena 620 000,- Kč



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.

Seznam porovnávaných objektů:

pozemek p.č.st. 54/2 a rodinný dům čp.85 na pozemku p.č.st.54/2 v k.ú. a obec Barchov, okr. Hradec Králové

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 Vinari					820 000,00 Kč	200
					738 000,00 Kč	1800
0,90	0,90	0,85	2,82	4,95	9 865,43 Kč	1
RD Hlušice					730 000,00 Kč	103
					657 000,00 Kč	1009
1,00	0,90	1,00	1,45	2,77	12 127,20 Kč	1
RD Šaplava					860 000,00 Kč	80
					774 000,00 Kč	1387
0,90	0,90	0,85	1,13	3,81	16 449,75 Kč	1
RD Vinari					620 800,00 Kč	146
					558 720,00 Kč	539
0,90	0,90	0,85	2,06	1,48	4 663,96 Kč	1
RD Zachrašťany					620 000,00 Kč	120
					558 000,00 Kč	466
0,90	0,90	0,85	1,69	1,28	4 759,04 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.85, Barchov **m² 70,89**
celková výměra pozemku p.č.st.54/2 dle LV č. 192 **m² 364,00**

minimální jednotková cena	4 663,96 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	9 573,08 Kč
maximální jednotková cena	16 449,75 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty pozemku p.č.st. 54/2 a rodinného domu čp.85 na pozemku p.č.st.54/2 v k.ú. a obec Barchov, okr. Hradec Králové

vypočtená cena	=	UP _{por} * PJC	70,89 * 6573,08 Kč=	678 635,46 Kč
Porovnávací hodnota				679 000,00 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	redukovaná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a uskutečňovanou 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. Pro tento posudek považují cenu v místě a čase obvyklou za synonymum tržní hodnoty.

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 rozumějí 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:

- Dopravní dostupnost obce Barchov je zajištěna autobusovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Objekt rodinného domu je ve stavu rozpracované rekonstrukce

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.

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 hodnota
rodinného domu č.p.85 na pozemku p.č.st.54/2 dle LV č. 192 v k.ú. a obci Barchov, okr. Hradec Králové	679 000,- 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 (nejobektivnější 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 vlastním pozemku
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni podstandardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt je v době ocenění dlouhodobě neužívaný po částečné rekonstrukci
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří a soudních 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 69/16-47 ze dne 27. dubna 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 1. června 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 spoluvlastnického podílu ½ oceňovaných nemovitostí rodinného domu č.p.85 na pozemku p.č.st.54/2 dle LV č. 192 v k.ú. a obci Barchov, okr. Hradec Králové a je stanovena částkou po zaokrouhlení:

679 000,- Kč

(slovy: šestsetsedmdesátdevět 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 21.8. 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 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2016 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 156 EX 69/16 pro JUDr. Milan Makarius

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569836 Barchov

kat.území: 600890 Barchov

List vlastnictví: 192

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kříž Miroslav, Komenského 723, 46401 Frýdlant	510803/102	1/2
Křížová Alexandra, U Váhy 1189, 51741 Kostelec nad Orlicí	756210/3384	1/2

3 Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 54/2	364	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Barchov, č.p. 85, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 54/2				

31 Jiná práva - Bez zápisu

: Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

- Zástavní právo smluvní

částka 600 000 Kč

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Parcela: St. 54/2

V-8759/2008-602

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2008.

V-8759/2008-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Křiž Miroslav, Komenského 723, 46401 Frýdlant,
RČ/IČO: 510803/102

Z-698/2016-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 69/16-16 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-698/2016-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2

Kříž Miroslav, Komenského 723, 46401 Frýdlant,
RČ/IČO: 510803/102

Parcela: St. 54/2

Z-699/2016-602

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 156 EX 69/16-17 ze dne 03.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis proveden dne 12.02.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-699/2016-602

- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
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. 36/967 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 27.04.2016 09:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569836 Barchov
Kat.území: 600890 Barchov List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Povinnost k

Oprávnění pro

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Křížová Alexandra, U Váhy 1189, 51741 Kostelec nad
Orlicí, RČ/IČO: 756210/3384 Z-698/2016-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 69/16-16 ze dne
29.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis proveden dne 08.02.2016;
uloženo na prac. Hradec Králové Z-698/2016-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 Křížová Alexandra, U Váhy 1189, 51741 Kostelec nad
Orlicí, RČ/IČO: 756210/3384 Z-699/2016-602
Parcela: St. 54/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 156 EX 69/16-17 ze dne
03.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis proveden dne
12.02.2016; uloženo na prac. Hradec Králové Z-699/2016-602

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276,
151 23 Praha 5 Křížová Alexandra, U Váhy 1189, 51741 Kostelec nad
Orlicí, RČ/IČO: 756210/3384 Z-5103/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 69/16-16 k 72 EXE-
59190/2016 15 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis
proveden dne 10.02.2016; uloženo na prac. Praha Z-5103/2016-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.
V-10458/2008-602
Pro: Kříž Miroslav, Komenského 723, 46401 Frýdlant RČ/IČO: 510803/102
Křížová Alexandra, U Váhy 1189, 51741 Kostelec nad Orlicí 756210/3384

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2016 09:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569836 Barchov

Kat.území: 600890 Barchov

List vlastnictví: 192

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

tyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.04.2016 09:53:01

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.



Dolme 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. 36/1967 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.



Dolme 30759 vedena 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. 36/1967 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. 36/1967 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.