

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 508/11/2018

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 213, s příslušenstvím
a pozemky parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4
v kat. území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres
Česká Lípa.**



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp. zn. 156 EX 1151/16

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 235/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

14.5.2018.

Vypracoval:

Ing. Petr Buchtík
Ginzova 3240/1
106 00 Praha-Záběhlce

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 14.5.2018

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 213 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4 v katastrálním území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres Česká Lípa.

Ocenění je vypracováno ke dni 14.5.2018. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro účely exekučního řízení.

1. 2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je objektivní (fair) tržní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“.

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č.151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby“.

Naše zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty“, který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Committee) viz /9/, a v souladu s **IVS** - International Valuation Standards, Aplikační příručkou č. 4, která definuje zásady oceňování majetku pro záruky půjček, hypoték a dluhopisů. Ze všech užitných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem stavby, venkovních úprav a pozemků.

1. 3. Rozsah posudku

Rozsah naší práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

1. Historii a podstatu oceňovaného majetku.
2. Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě.
3. Výše obvyklých nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Konzultant: Vzhledem k charakteru posudku znalec přibral konzultanta
Ing. Václava Zvěřinu, CSc. v oboru pozemního stavitelství

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** rodinný dům č.p. 213 se stodolou, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 110 ze dne 9.4.2018.
- 2) **venkovní úpravy:** studna, žumpa, oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.
- 3) **pozemky:** parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4

Specifikace podle LV č. 110			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
204	102	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č.p. 213
725/2	1440	Ostatní plocha	Jiná plocha
727	1685	Orná půda	Zemědělský půdní fond
728/1	2465	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond
728/2	515	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond
733/2	373	Vodní plocha	Zamokřená plocha
3683/4	211	Ostatní plocha	Ostatní komunikace
Celkem	6791		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1151/16-72,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 110 ze dne 9.4.2018,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- kupní smlouva a zřízení věcného břemene ze dne 7.5.2008,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných nemovitostí,
- výsledky místního šetření konaného dne 9.5.2018. Místního šetření se účastnil manžel povinné a dům znalci zpřístupnil.

2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 110 ze dne 9.4.2018:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Kyselová Miroslava		

Na nemovitostech je zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dále je na nemovitosti zapsáno věcné břemeno, právo chůze a jízdy v rozsahu

GP č. 816-486/2006 s oprávněním pro Růžicka Karel č.p. 16 a Růžicková Miroslava č. p. 16. Povinnost k parcele č. 725/2. Smlouva o zřízení věcného břemene je úplatná ze dne 7.5.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.5.2008, vše viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 110 ze dne 9.4.2018 v příloze tohoto posudku.

2. 3. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 213, včetně pozemků parc.č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4 v katastrálním území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres Česká Lípa. Dům je situován v jižní části obce. Přístup z částečně zpevněné komunikace.

Dům č.p. 213 je částečně podsklepený, má 2 nadzemní podlaží, přední část je obytná, zadní, navazující část je stodola. Základy domu jsou kamenné. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné roubené (cca 80%), část asi 20% je vyžděna z pískovce. Střecha je sedlová, krov dřevěný. Střešní krytina z 50% z eternitových šablon, 50% z asfaltového šindele. Strop je dřevěný trámový s přiznanými trámy. Schody do patra jsou dřevěné, do sklepa cihelné. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Vnější povrch stěn tvoří dřevěné trámy, spárované vápennou maltou. Vnitřní omítky vápenné, nebo spárované trámy. Okna původní, dřevěná jednoduchá. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Podlahy plovoucí, prkenné, nebo keramická dlažba. Vytápění lokální, v přízemním pokoji jsou kachlová kamna, v koupelně el. přímotop. Rozvod teplé a studené vody. TUV z elektrického boileru. V kuchyni je starší částečná kuchyňská linka s dřezem a sporák na PB. Koupelna s umyvadlem, vanou a WC. Přípojka vody z vlastní studny. Odpad sveden do žumpy. Přípojka elektrické energie 220/380V. Dům je rozdělen na 2 části, obytnou část (2NP) a hospodářskou část (stodolu). Na přilehlém pozemku je venkovní zemní sklep.

Dispozice:

1.PP: částečné, sklep

1.NP: vstup, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC, spíž, schodiště, v zadní části je stodola.

2.NP: chodba, pokoj, půdní prostor nad stodolou.

Dům je odborným odhadem starý asi 150 let. Základní stavební konstrukce jsou již značně opotřebené. V domě proběhli jen dílčí úpravy, el. boiler, koupelna, částečně podlahy, jinak je stavební údržba nedostatečná a zanedbaná. Část střešní krytiny, eternit u štítu je poničená. Dřevěné konstrukce jsou za hranicí životnosti.

Součástí ocenění jsou poměrně velké pozemky v okolí domu č.p. 204. Pozemky parc. č. 728/1 a 728/2 je louka na které je vystavěn dům. Na ně navazuje parc. č. 727, orná půda (nyní travní porost). Součástí je rovněž pozemek parc. č. 733/2 vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha, ale dle místního šetření se jedná pouze o mokřad (zmokřená plocha porostlá trávou) obtížně využitelná. Pozemek parc. č. 725/2 je ostatní plocha, porostlá vysokou trávou, neudržovaná, vzdálená od domu severně asi 50m. Pozemek parc. č. 3683/4 je ostatní komunikace o výměře 211m², nevýznamná část cesty u místního rašeliniště, porostlá trávou, ve vzdálenosti asi 2km jihovýchodně od domu. Tyto pozemky neoceňujeme zvlášť, protože jsou součástí nemovitosti, která se bude dražit jako celek. Tržní cena těchto pozemků nijak významně neovlivňuje odhad obvyklé ceny v tomto posudku, přesto jsme cenu upravili výhodnějším korelačním koeficientem, s ohledem na to, že srovnávané nemovitosti mají pozemky menší (viz tabl. na str. 9 sloupec 6). Přehledná situace pozemků rovněž viz kopie katastrální mapy, s vyznačením pozemků, v příloze této zprávy.

Výměry pro ocenění

Rodinný dům č.p. 213

Zastavěná plocha obytné části:

$$1.PP: 2,00 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}^2$$

$$1.NP: (8,50 \times 5,50) + (3,40 \times 6,50) = 68,85 \text{ m}^2$$

$$2.NP: 8,50 \times 5,50 = 46,75 \text{ m}^2$$

Užitná plocha podlahová obytné části:

$$(68,85 + 46,75) \times 0,85 = 98,26 \text{ m}^2 = \text{zaokrouhleno} = \mathbf{98 \text{ m}^2}$$

Stodola

$$ZP: 6,50 \times 5,00 = 32,50 \text{ m}^2$$

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3.

V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové.
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty.
3. Metody porovnávací.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost - podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné.

V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

3. 1. Metody výnosové.

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost jako podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz podniku a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**.

Stanovení správné adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3. 2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty

Zcela odlišný přístup k oceňování majetku, nemovitosti vychází z pohledu vlastnických aktivit. Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Tyto metody se zdají být velice jednoduché a přesné, ale při jejich použití se naráží na problém správného, tržního, stanovení opotřebení již existujících staveb. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu - prodejní cenu, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za stavební substanci, než činí náklady na její nahrazení, pořízení. Každá nemovitá položka je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, stavební substance.

V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitosti, nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

$$V = \sum (PC_i \times O_i + P_i) \quad (2)$$

kde **PC_i** je pořizovací cena stavby, **O_i** opotřebení stavby a **P_i** cena pozemku.

3. 3. Metoda porovnání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů - fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \sum (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

kde **RC_i** je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, **k_i** koeficient korekce (porovnávací), **n** počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

3. 4. Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby použitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4. 1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Povinná se místního šetření neúčastnila. Dům znalci zpřístupnil manžel povinné. Dům je užíván rodinou majitelky (povinné). Pronájem nebyl zjištěn. Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

4. 2. Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

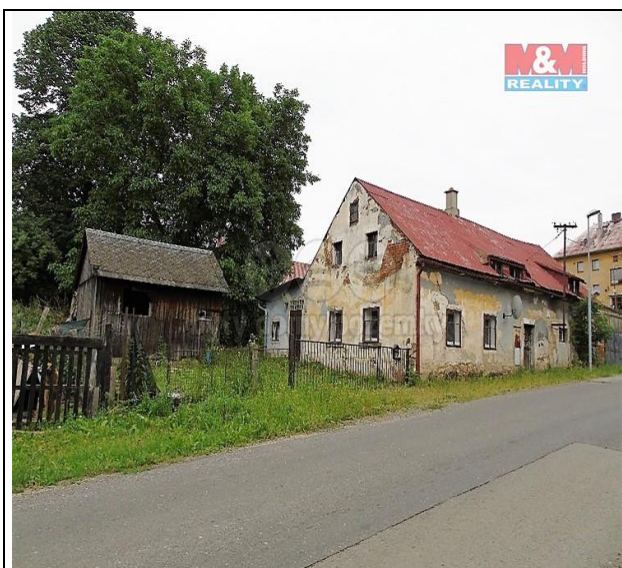
Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2018, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Věcná hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Vzhledem k účelu našeho ocenění pro potřebu exekučního řízení proto věcnou hodnotu nemovitosti nevyjadřujeme.

4. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v obci Dubnice, okr. Česká Lípa. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné objekty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené rodinné domy v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých.



1) Prodej rodinného domu Brniště-Luhov

Cena: 555 000,- Kč

Lokalita: Brniště-Luhov, okr. Česká Lípa

Číslo zakázky: 587712

Stav objektu: před rekonstrukcí

Datum aktualizace: 3.5.2018

Stavba: smíšená **Typ domu:** patrový, 1PP a 2NP

Zastavěná plocha: 290m²

Užitná podlahová plocha: 580m²

Velikost pozemku: 1 540 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: ústřední na tuhá paliva

Odpad: jímka

El. energie: 230 V

Popis: Prodej rodinného domu určeného k rekonstrukci v obci Brniště, část Luhov. K jižní straně domu je přistavěna garáž. V přízemí je pokoj a kuchyně, chodba, kotelná, koupelna a WC. V podkroví je možno vybudovat 2 velké pokoje a sociální zázemí.

RK: M&M reality, Praha – Nové Město



2) Prodej rodinného domu Brniště-Velký Grunov

Cena: 1 300 000,- Kč

Lokalita: Brniště-Velký Grunov, okr. Česká Lípa

Číslo zakázky: 609598

Stav objektu: dobrý

Datum aktualizace: 12.3.2018

Stavba: smíšená **Typ domu:** patrový, 2NP

Zastavěná plocha: 136 m²

Užitná plocha podlahová: 136 m²

Velikost pozemku: 1997 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální elektrické, lokální na tuhá paliva

Kanalizace: jímka

El. energie: 230/400 V

Popis: Prodej RD 6+1 v klidné části obce Velký Grunov. V přízemí je pokoj, kuchyně, koupelna a WC. V patře je ložnice a další 4 pokoje. Garáž na pozemku. Rovinatá zahrada s ovocnými a okrasnými stromy. Občanská vybavenost škola a obchod.

RK: M&M reality, Praha – Nové Město



3) Prodej rodinného domu Zákupy - Božíkov

Cena: 2 500 000,- Kč

Lokalita: Zákupy-Božíkov, okr. Česká Lípa

Číslo zakázky: 11520

Stav objektu: dobrý

Datum aktualizace: 4.4. 2018

Stavba: smíšená **Typ domu:** patrový, 2NP

Zastavěná plocha: 205m²

Užitná plocha podlahová: 205 m²

Velikost pozemku: 1 582 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální na tuhá paliva

Kanalizace: veřejná kanalizace

El. energie: 230/400 V

Popis: Prodej RD v lokalitě Zákupy-Božíkov, cca 8km od Č. Lípy. Zděná část objektu je po rekonstrukci, roubená část je v původním stavu. V přízemí je obývací pokoj s kuchyní, ložnice, koupelna, WC a tech. místnost. V patře je pokoj a hala. TUV z boileru, nové štuky, v podkroví sádrokarton, podlahy vinyl a dřevo. Velký pozemek, venkovní posezení. V blízkosti koupaliště a zámek Zákupy.

RK: REALITY CL, Česká Lípa

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti. U oceňované nemovitosti je velký pozemek, převyšující velikostí srovnávané nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1 m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu a velikost pozemku	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	555 000	580	957	0,85	1,10	1,00	0,935	895
2	1 300 000	136	9 559	0,85	1,10	0,75	0,701	6 701
3	2 500 000	205	12 195	0,85	1,10	0,50	0,468	5 707
							Celkem	13 303

PRŮMĚRNÁ CENA (13 303 =)	4 434,- Kč/m²
---------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti č.p. 213 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 98 m ² Cena: 98 × 4 434 = 434 532 Kč	
CENA – zaokrouhleno	435 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 213 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4 v katastrálním území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres Česká Lípa, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 435 000,- Kč

Posouzení vlivu zapsaného věcného břemene na obvyklou cenu nemovitosti

Na nemovitosti je zapsáno věcné břemeno, právo chůze a jízdy s oprávněním pro Růžičku Karla č.p. 16 a Růžičkovou Miroslavu č.p. 16. Povinnost k parcele č. 725/2. Věcné břemeno spočívá v právu oprávněného užívat pozemek parc. č. 725/2 v části označené na geometrickém plánu č. 816-486/2006, a to v rozsahu 100 m². Smlouva o věcném břemenu se zřizuje za úplaty na dobu neurčitou. Právo odpovídající věcnému břemenu je oceněno na 500,-

Kč. Částka je zaplacená jednorázově při podpisu smlouvy. Smlouva je ze dne 7.5.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.5.2008. **Toto věcné břemeno nemá, dle názoru znalce, žádný vliv na obvyklou cenu nemovitosti vyjádřenou v tomto posudku.**

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 213 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4 v katastrálním území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres Česká Lípa, k datu 14.5.2018.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí, sestávající z rodinného domu č.p. 213 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 204, 725/2, 727, 728/1, 728/2, 733/2 a 3683/4 v katastrálním území Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, okres Česká Lípa, činí k datu 14.5.2018:

435 000,- Kč

Slovy: čtyřistatřicetpět tisíc Kč

V Praze 14.5. 2018

Ing. Petr Buchtík
Ginzova 3240/1
106 00 Praha-Záběhlice

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Praze č.j. Spr. 4016/94 ze dne 4. března 1994 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 508/11/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 14.5. 2016

7. PŘÍLOHY

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 7. 1. Výpis z katastru nemovitostí | 3 listy, |
| 7. 2. Kopie katastrální mapy | 2 listy, |
| 7. 3. Fotografická dokumentace | 3 listy. |