

ZNALECKÝ POSUDEK č. 478-027/2017



Předmět ocenění:	Spoluvlastnický podíl 1/3: pozemek p.č. 155, jehož součástí je stavba č.p. 202 – rodinný dům, a pozemky p.č. 156 a 158 se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaný na LV 75 v k.ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, okres Česká Lípa, kraj Liberecký	
Adresa nemovitosti:	Dlouhá 202 471 07 Žandov	
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby exekučního řízení spis. zn.: 124 EX 1383/13	
Objednatel:	JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice IČ: 66253799 DIČ: CZ7701090199	
Datum místního šetření:	22.05.2017	
Ocenění provedeno ke dni:	22.05.2017	
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/3 na nemovitých věcech ke dni ocenění:	FC 1 – RD č.p. 202 s pozemky p.č. 155 a 156	200 000 Kč
	FC 2 - pozemek p.č. 158	50 000 Kč
Ocenění vypracoval:	Ing. František Kovač Horní Libchava 279 471 11 Horní Libchava tel.: 732 831 328 e-mail: f.kovac@seznam.cz ID dat. schr.: h422e3e	
V Horní Libchavě dne:	30.05.2017	
Ocenění obsahuje 28 stran (včetně titulního listu a 10 stran příloh). Objednateli se předávají písemná vyhotovení č. 1 a 2 a elektronické vyhotovení č. 3, které též zůstává v archivu znalce spolu s písemným vyhotovením č. 4.		

OBSAH POSUDKU:

A) ÚVOD	3
1. Znalecký úkol	3
2. Použitá metodika ocenění	3
3. Omezující podmínky a předpoklady	4
B) NÁLEZ	5
1. Identifikace nemovitých věcí	5
2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření	5
3. Podklady pro vypracování posudku	5
4. Místopis	5
5. Popis oceňovaných nemovitých věcí	6
C) OCENĚNÍ	9
1. Ocenění nemovitých věcí metodou porovnávací	9
1.1 FC 1 – RD č.p. 202 s pozemky p.č. 155 a 156	9
1.2 FC 2 – pozemek p.č. 158	12
2. Stanovení tržní hodnoty práv a závad	14
3. Vyjádření znalce k výhodám oprávněných osob	14
4. Nemovitá kulturní památka	14
D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY	15
E) ZNALECKÁ DOLOŽKA	18
F) SEZNAM PŘÍLOH	18
1. Výpis z katastru nemovitostí LV 75	19
2. Snímek katastrální mapy	23
3. Mapa oblasti	24
4. Fotodokumentace	26

A) ÚVOD**1. Znalecký úkol**

Na základě usnesení č.j.: 124 EX 1383/13-131 soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., se sídlem Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, je úkolem znalce:

Pro potřeby exekučního řízení ocenit nemovité věci a jejich příslušenství uvedené níže, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitostmi, přičemž **oceněním má být stanovena cena obvyklá.**

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci:

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562297 Žandov

Kat.území: 794481 Žandov u České Lípy

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov		1/3		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
155	153	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Žandov, č.p. 202, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 155				
156	298	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
158	562	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

„**Obvyklou cenou** se“ ve smyslu §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“

„**Tržní hodnota majetku**“ podle aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS - International Valuation Standards), Evropských oceňovacích standardů (EVS – European Valuation Standards) a Profesionálních standardů (RICS – Royal Institution of Chartered Surveyers) „je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnít mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, obezřetně a z vlastní vůle.“

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „**Tržní hodnota má vyjadřovat cenu**, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“

Předpokládá se, že takto definovanou **tržní hodnotu lze** v současných podmínkách ČR **považovat i za cenu obvyklou**, jak je definována v §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění.

2. Použitá metodika ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis. K dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

- 2.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná):** stanoví se náklady na pořízení stavby v současné cenové úrovni snížené o opotřebení přiměřené stáří stavby, jejímu stavu a předpokládané další životnosti (časová cena vystihující reálný technický stav v čase ohodnocení). K ceně stavby se připočte cena pozemků.
- 2.2. Metoda výnosová (příjmová):** vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.
- 2.3. Metoda porovnávací:** V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Závěrem provede odhadce **odborný odhad obvyklé ceny** na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Obvyklá cena je na základě výše uvedeného pro pozemky se stavbou rodinného domu s příslušenstvím stanovena výhradně **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných a inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikuje se na oceňované nemovité věci.

3. Omezující podmínky a předpoklady

- 3.1.** Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitým věcem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.
- 3.2.** Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3.3.** Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- 3.4.** Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- 3.5.** Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.
- 3.6.** Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná k datu ocenění uvedeném na titulní straně.

B) **NÁLEZ**

1. Identifikace nemovitých věcí

Název: **Rodinný dům č.p. 202 s pozemky a příslušenstvím**

Pozemky: p.č. 155 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 202
p.č. 156 – zahrada o výměře 298 m²
p.č. 158 – zahrada o výměře 562 m²

Stavby: rodinný dům č.p. 202 na pozemku p.č. 155

Ostatní součásti a příslušenství: venkovní úpravy

Vlastník: Vrba Miroslav, Dlouhá 202, 471 07 Žandov podíl 1/3
Vrba Pavel, Mozartova 1515/2, 430 01 Chomutov podíl 1/3
Vrbová Petra, Dlouhá 202, 471 07 Žandov podíl 1/3

Katastrální území: Žandov u České Lípy (794481)

List vlastnictví: 75

Adresa nemovitosti: Dlouhá 202, 471 07 Žandov

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa (CZ0511)

Obec: Žandov (562297)

Počet obyvatel: 1 926 (Lexikon měst a obcí, stav k 01.01.2017)

2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření

Místní šetření se uskutečnilo v souladu s čl. V. usnesení soudního exekutora č.j. 124 EX 1383/13-131 dne 22.05.2017 v 15:55 až 16:45. Povinná byla místnímu šetření přítomna, umožnila prohlídku, zaměření a fotodokumentaci nemovitosti a poskytla informace o provedených úpravách.

3. Podklady pro vypracování posudku

3.1. Podklady poskytnuté objednatelem posudku

3.1.1. **Usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.: 124 EX 1383/13-131** ze dne 09.05.2017 o ustanovení znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, doručené znalci dne 12.05.2017 prostřednictvím datové schránky

3.1.2. **Výpis z katastru nemovitostí (viz příloha)** Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa, ze dne 16.04.2017, k.ú. Žandov u České Lípy, LV: 75

3.2. Podklady opatřené znalcem

3.2.1. **Kopie katastrální mapy (viz titulní list a příloha)**

- jsou použity kopie katastrálních map z veřejného portálu „Nahlížení do KN“ prokazující stav k datu 22.05.2017

3.2.2. **Fotodokumentace ze dne 22.05.2017 (viz příloha)**

3.2.3. **Porovnávací databáze cen nemovitostí**

- <http://www.sreality.cz/>, archiv znalce

3.2.4. **Informace z internetu** – především: <http://cs.wikipedia.org>; <http://www.zandov.cz/web/>; <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>; <https://geoportal.rsd.cz/webappbuilder/apps/7/>

3.3. Použitá literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění

- Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Ing. Petr Ort, Ph.D., 2007, Bankovní institut vysoká škola, a.s.

- Cvičení z oceňování nemovitostí, díl I, oceňování na tržních principech, Ing. Petr Ort, Ph.D., 2008, Bankovní institut vysoká škola, a.s.

- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice – 1 ON VŠE a S1A ON-1 IOM-VŠE, VŠE Praha

4. Místopis

4.1. Všeobecně

Město **Žandov** se nachází v okrese Česká Lípa, kraj Liberecký. Nachází se v CHKO České středohoří na pravém břehu řeky Ploučnice asi 11 km západně od okresního města Česká Lípa. Město má 7 částí (Dolní Police, Heřmanice, Novosedlo, Radeč, Valteřice, Velká Javorská a Žandov) na 6 katastrálních územích (Dolní Police, Heřmanice u Žandova, Radeč u Horní Police, Valteřice u Žandova, Velká Javorská a Žandov) o celkové výměře 2 723 ha. Nadmořská výška je 263 m n.m.

Na ulici Školní, asi 350 metrů na jihovýchodní straně od náměstí, bezprostředně navazuje skupina rodinných domků, která již patří k obci Horní Police a je evidována jako její místní část Pod Školou.

4.2. Historie

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1273. V polovině 15. století byl Žandov povýšen na město s řadou práv. Ve středu města je čtvercové náměstí (bývaly zde trhy) s kašnou z roku 1536 a sloupem se sochou svatého Šebestiána. Do současné kamenné podoby byla kašna přestavěna roku 1853. Roku 1997 byla zrekonstruována a je vedena jako národní kulturní památka. Sloup pochází z roku 1822 na paměť morové epidemie z roku 1740.

Na náměstí je dům nazvaný Koruna. Býval panským dvorem. Na podzim 2010 se do něj po velké rekonstrukci stavení přestěhoval městský úřad.

Kostel svatého Bartoloměje z roku 1341, přestavěn do barokní podoby byl v 18. století.

4.3. Doprava

Městem prochází železniční trať 081 z Děčína do České Lípy a je zde i zastávka. Městem procházejí silnice II. třídy č. 262 (Děčín – Žandov - Česká Lípa – Zákupy) a 263 (Rumburk – Česká Kamenice – Žandov – Kravaře) a dále silnice III. třídy spojující Žandov s okolními obcemi.

4.4. Občanská vybavenost

Ve městě je základní síť obchodů a služeb, Česká pošta, oddělení Policie ČR, zdravotní středisko, základní škola 1. stupeň (2. stupeň je v Horní Polici, cca 0,5 km nad městem) mateřská škola a základní umělecká škola. Cca 1,0 km severně od náměstí je rekreační areál Slunce s koupalištěm.

5. Popis oceňovaných nemovitých věcí

5.1. Všeobecně

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru města, v bezprostřední blízkosti Náměstí, v ulici Dlouhé. Je přístupná z místní komunikace p.č. 157, která odbočuje z ulice Dlouhé p.č. 233/1. Obě tyto komunikace jsou v majetku města Žandov.

Nemovité věci zapsané na LV č. 75 tvoří dva funkční celky (FC) oddělené od sebe místní komunikací p.č. 157:

FC 1 tvoří pozemek p.č. 155, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 202, a pozemek p.č. 156.

FC 2 je tvořen pozemkem p.č. 158

5.2. FC 1

5.2.1. Dům

Půdorysně tvaru obdélníka, s přístavkem ve dvorní části. Má valbovou střechu s hřebenem kolmým k ulici Dlouhé. Částí východní stěny sousedí s domem č.p. 98.

Základní půdorysné rozměry domu jsou: 13,10 x 7,50 + 5,00 x 2,60 m. Zastavěná plocha celého domu činí celkem 111 m².

Stáří domu odhadují na cca 100 až 120 let. Dům byl podle informací povinné naposled modernizován asi v r. 2005. Byla provedena modernizace interiéru a nová vnější omítka. Podle informací povinné byla údajně provedeny i vodorovná izolace proti zemní vlhkosti. Avšak podle zjištění stavu obvodového i vnitřního zdiva, které vykazuje známky vztlínání zemní vlhkosti (až do výše cca 1,5 m), tato izolace buďto provedena nebyla, nebo je zcela nefunkční.

Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plynovod.

5.2.2. Konstrukce a vybavení domu

Konstrukce	Provedení
základy	kamenné zdivo
izolace proti zemní vlhkosti	chybí, nebo je zcela nefunkční
svíslé nosné konstrukce	zděné z cihel event. smíšené t. 60 cm
stropy	dřevěné
krov	vázaný trámový, sedlová střecha s valbou do ulice Dlouhé
střešní krytina	eternit
klempířské konstrukce	FeZn
vnější úprava povrchů	omítka hladká štuková s nátěrem
vnitřní úprava povrchů	omítky hladké (poškozené vztlínající zemní vlhkostí až do výše cca 1,5 m), keramické obklady
schodiště	kovová konstrukce s dřevěnými stupni bez podstupnic
Vybavení	Provedení
okna	dřevěná zdvojená
dveře	hladké do ocelových zárubní, dřevěné náplňové s obložkovou zárubní
podlahy obytných místností	betonová mazanina PVC, plovoucí laminátová, prkna
podlahy nebytových místností	dlažba
vytápění	ÚT - ocelové rozvody, deskové radiátory, plynový kotel s ohřevem TUV umístěný v kuchyni
elektro	380 V
bleskosvod	není
zdroj vody	veřejný vodovod
rozvod vody	plastové potrubí
zdroj TUV	plynový kotel
rozvod plynu	ano
kanalizace splašková	veřejná
kanalizace dešťová	na terén
vybavení kuchyně	běžná kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř, dřez
vybavení koupelny	vana, sprchový kout, umyvadlo, WC
vybavení WC	v koupelně
slaboproud	-
ostatní	-

5.2.3. Dispozice domu

Vchod do domu je ze dvora, ze západní strany do chodby. Vlevo je koupelna s WC, vpravo pokoj, přímo chodba se schodištěm do podkroví, vpravo kuchyň, z ní přístupná jídelna a dále obývací pokoj.

V podkroví chodba a dva pokoje.

5.2.4. Výčet a výměry místností

Podlaží	Místnost	Rozměry [m] (ZP u místností se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky)	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient započ.plochy K _{ZP}	Započítatelná plocha - ZP [m ²]
1.NP	chodba	1,53*2,90	4,44	1,00	4,44
	koupelna s WC	1,80*2,80	5,04	1,00	5,04
	pokoj	3,10*3,94	12,21	1,00	12,21
	chodba se schodištěm	3,02*3,28	9,91	1,00	9,91
	kuchyň	3,47*2,63	9,13	1,00	9,13
	pokoj - jídelna	4,79*2,56	12,26	1,00	12,26
	obývací pokoj	4,78*3,96	18,93	1,00	18,93
1. NP - celkem			71,92		71,92
2.NP	chodba	3,13*1,35	4,23	1,00	4,23
	pokoj	3,54*5,70	20,18	1,00	20,18
	pokoj	2,86*3,08	8,81	1,00	8,81
2. NP - celkem			33,22		33,22
Podlahová plocha celkem			105,14		
ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA CELKEM					105,14

5.2.5. Další součásti a příslušenství

- vedlejší stavby: kůlna
- venkovní úpravy: přípojky elektro, kanalizace, vodovodu, plynovodu, oplocení, zpevněné plochy, opěrné zídky
- trvalé porosty

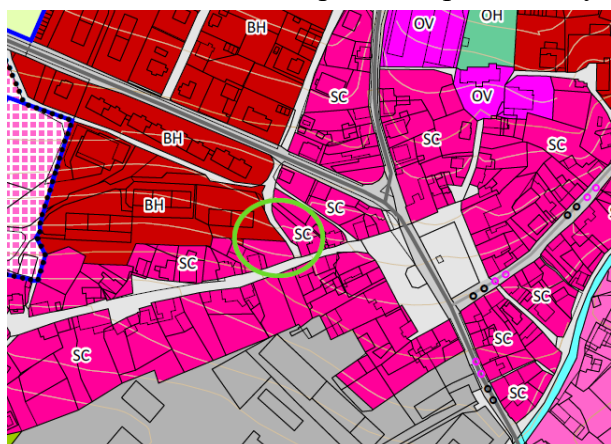
5.2.6. Velikosti zastavěných ploch a pozemků

Objekt	Půdorysné rozměry [m]	Zastavěná plocha [m ²]
Dům č.p. 202	13,10 x 7,50 + 5,00 x 2,60 m	111,25
Parcela p.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
155	zastavěná plocha a nádvoří	153
156	zahrada	298
Pozemky celkem		451

5.3. FC 2

Druhý funkční celek tvoří samostatně oplocený pozemek - zahrada o výměře 562 m².

Podle návrhu územního plánu lze pozemek využít jako stavební:



(78) smíšené obytné - centrální (SC)

hlavní využití:

- a polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v bytových domech městského typu, občanské vybavení lokálního významu v centrální části města

přípustné využití:

- b bydlení v rodinných a bytových domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti
c zeleň, zejména veřejná, soukromá, izolační
d veřejná prostranství
e dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

- f výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí
g stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
h další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

nepřípustné využití:

- i stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:


- j výška zástavby: max. 15 m
k intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %
l výměra stavebního pozemku: max. 2 000 m²


C) OCENĚNÍ

1. Ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství metodou porovnávací:


1.1. FC 1 – RD č.p. 202 s pozemky p.č. 155 a 156

Poznámka: Základní údaje o porovnávaných nemovitých věcech uvedené v řádku s jejich adresou a ve sloupci „Porovnané nemovitě věci“ nemusí vždy souhlasit s údaji uvedenými v popisu, který je převzat z inzerce. Pokud lze nemovitě věci identifikovat, tyto údaje prověřuji a uvádím do souladu s údaji zapsanými na LV. Dále koriguji i údaje, které zjevně neodpovídají skutečnosti.


POROVNÁNÍ Č. 1	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Žandov, Nádražní 235	116	88	641	1 439 000	12 400	9 700
Popis					Foto	
<p>Kupní smlouvou ze dne 05.11.2015 došlo ke změně vlastnického práva: „<i>pozemku p.č. 715 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 601 m², jehož součástí je stavba RD č.p. 235 a p.č. 719/3 orná půda o výměře 40 m² včetně všech součástí a příslušenství</i>“ Připojení na IS: V, E, tel. Kupní cena činí 1 439 000,- Kč. Zdroj: KN, číslo řízení V-9559/2015-501</p>						
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu						
Parametr:	Oceňované nemovitě věci			Porovnané nemovitě věci		
redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti (UP) velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	<ul style="list-style-type: none"> + kupní smlouva Q4/2015 absolutní vlastnictví (podílové) nejdou ano rozsáhlé chráněné území, exekuce - uliční zástavba blízko centra - průměrná - horší nižší standard dobrá - omezený 105 m² UP - 451 m² – nepravidelný - svažitý + V, K, E, P, tel. autobus, vlak + asf. MK / omezené - kůlna 			<ul style="list-style-type: none"> absolutní vlastnictví nejdou ano rozsáhlé chráněné území okraj obce – polosamota v dobré dostup.centra lepší dobry nižší standard dobrá dobry 116 m² 641 m² – lichoběžníkový rovinný V, E, tel. autobus, vlak štěrková MK / omezené garáž, kůlny 		

POROVNÁNÍ Č. 2	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Žandov, Lužická 91	130	82	377	1 370 000	10 540	8 000
Popis					Foto	
<p>Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „<i>rodinný dům po částečné rekonstrukci v obci Žandov. Jedná se o poloroubený starší dům, který je velmi citlivě zrekonstruován kromě jedné místnosti v patře. V přízemí je velká obytná místnost s kuchyňským koutem, velká koupelna s rohovou vanou a podlahovým vytápěním, WC, a centrální prostor s umístěním krbových kamen. Prostřednictvím systému napojeného na kamna je rozváděna teplá voda do radiátorů v ostatních místnostech. Pro ohřev teplé vody v koupelně a kuchyni slouží elektrický bojler. V patře jsou dvě ložnice a jedna malá místnost. Nedokončena je větší místnost, kde se připravovala koupelna i WC. Z chodby vede schodiště na velmi prostornou půdu. Střešní trámová konstrukce je po celkové rekonstrukci, taktéž i plášť včetně krytiny. Dům nabízí okamžité, útulné bydlení pro menší rodinu.</i>“ Připojení na IS: V, K, E, P Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 110 00 Praha, za částku 1 370 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID:554744, datum vložení neudán, aktualizace 03.05.2017</p>						

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu		
Parametr:	Oceňované nemovitě věci	Porovnávané nemovitě věci
redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti (UP) velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví (podílové) nejsou ano rozsáhlé chráněné území, exekuce uliční zástavba blízko centra průměrná - horší - nižší standard dobrá omezený + 105 m ² UP 451 m ² – nepravidelný - svažitý V, K, E, P, tel. autobus, vlak asf. MK / omezené + kůlna	absolutní vlastnictví (podílové) nejsou ano rozsáhlé chráněné území uliční zástavba v centru průměrná po rekonstrukci standard dobrá omezený 130 m ² 377 m ² – protáhlý rovinný V, K, E, P, tel autobus, vlak asf. MK / omezené řadový dům

POROVNÁNÍ Č. 3	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Starý Šachov, Malý Šachov 40	120	63	402	1 770 000	14 750	9 200
Popis					Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „RD 3+1 o podlahové ploše 120 m2, který se nachází pozemku o ploše 402 m2 v obci Starý Šachov, část obce Malý Šachov, okres Děčín. Dům má sedlovou střechu a je vytápěn křbovými kamny s výměníkem, které jsou napojeny na ústřední topení. V přízemí domu se nachází kuchyň s obývacím pokojem a v 1. patře jsou další dva pokoje. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (podlahy, ústřední topení, elektroinstalace, nová vodovodní přípojka a plastová okna). Za domem je vybudována zastřešená pergola s posezením a zahradním krbem. Dojezd do Děčína 17 km a do České Lípy 14 km.“ Připojení na IS: V, K-jímka, E, Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M&M realty holding, a.s., Krakovská 1675/2, 110 00 Praha, za částku 1 770 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz , ID:549186, dat.vložení neudán, aktualizace „včera“						

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu		
Parametr:	Oceňované nemovitě věci	Porovnávané nemovitě věci
redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti (UP) velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví (podílové) nejsou ano rozsáhlé chráněné území, exekuce + uliční zástavba blízko centra - průměrná - horší - nižší standard dobrá omezený 105 m ² UP 451 m ² – nepravidelný - svažitý + V, K, E, P, tel. autobus, vlak asf. MK / omezené kůlna	absolutní vlastnictví nejsou ano nejsou menší obec lepší po část. rekonstrukci standard dobrá omezený 120 m ² UP 402 m ² – nepravidelný mírně svažitý V, K-jímka, E autobus, vlak asf. MK / omezené zastřešená pergola


POROVNÁNÍ Č. 4	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Žandov, Nádražní 233	74	90	443	649 000	8 770	7 800
Popis					Foto	
<p>Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „přízemní dům se nachází na okraji obce Žandov. Jeho obytná plocha je 74 m² při dispozici 3+1 tvořené dvěma ložnicemi, obývacím pokojem, kuchyní, předstíni a koupelnou. Zahrada navazující na dům má rozlohu 60 m². Dům je částečně rekonstruovaný a zateplený. Voda je z veřejného vodovodního řádu, odpad do septiku. K domu patří i garáž postavená naproti přes cestu a další část zahrady o rozloze 253 m². V Žandově jsou základní nákupní možnosti, mateřská i základní škola a lékaři. Kompletní občanská vybavenost se nachází v nedaleké České Lípě.“</p> <p>Připojení na IS: V, K-jímka, E,</p> <p>Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře RE/MAX Living, U Synagogy 2983, 470 01 Česká Lípa, za částku 649 000,- Kč</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz.ID:224-N00234, dat.vložení neudán, aktualizace 23.04.2017</p>						
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu						
Parametr:	Oceňované nemovitě věci		Porovnávané nemovitě věci			
redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti (UP) velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví (podílové) nejsou ano rozsáhlé chráněné území, exekuce + uliční zástavba blízko centra průměrná horší nižší standard dobrá omezený - 105 m ² UP 451 m ² – nepravidelný - svažitý + V, K, E, P, tel. autobus, vlak asf. MK / omezené - kůlna		absolutní vlastnictví nejsou ano rozsáhlé chráněné území, exekuce okraj města průměrná srovnatelný nižší standard dobrá omezený 74 m ² UP 443 m ² – nepravidelný rovinný V, K-jímka, E autobus, vlak asf. MK / omezené garáž			


Rekapitulace porovnávaných nemovitých věcí


POROVNÁNÍ Č.	Lokalita	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
						Vypočtená	Upravená
1	Žandov, Nádražní 235	116	88	641	1 439 000	12 400	9 700
2	Žandov, Lužická 91	130	82	377	1 370 000	10 540	8 000
3	Starý Šachov, Malý Šachov 40	120	63	402	1 770 000	14 750	9 200
4	Žandov, Nádražní 233	74	90	443	649 000	8 770	7 800
OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		105	111	451	Po posouzení výše uvedených porovnávaných nemovitých věcí volím porovnávací hodnotu ve výši		8 500

OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	
započítatelná plocha	105,14 m ²
porovnávací hodnota	8 500 Kč/m ²
Porovnávací hodnota celkem	893 690 Kč
POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	890 000 Kč

1.2. FC 2 – pozemek p.č. 158

POROVNÁNÍ Č. 1	Plocha pozemku m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
Lokalita				
Volfartice p.č. 565	1 114	390 000	350	370
Foto				
<p>Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „perfektně udržovaný pozemek, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové ploše 1114 m² v obci Volfartice. Pozemek je z větší části svažité a je zde možná výstavba rodinného domu. Na pozemku je garážové stání a zahradní domek. Elektrická energie a voda na hranici pozemku, v těsné blízkosti pozemku je k dispozici obecní studánka s užitkovou vodou. Příjezd po obecní komunikaci. V obci je základní a mateřská škola, pošta a obchod. Kompletní občanská vybavenost v nedaleké České Lípě.“</p> <p>Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M&M realty holding, a.s., Krakovská 1675/2, 110 00 Praha, za částku 390 000,- Kč</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz, ID:544322, dat. vložení neudán, aktualizace 27.05.2017</p>				
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňované nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu				
Parametr:	Oceňované nemovité věci	Porovnávané nemovité věci		
Redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle ÚP jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku svažitost dopravní dostupnost dostupnost IS jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví nejsou plochy smíšené obytné centrální nejsou + centrum města + 562 m ² + mírně svažité asfaltová MK + V, E, K, P -	absolutní vlastnictví nejsou plochy smíšené obytné nejsou centrum obce 1 114 m ² svažité štěrková MK V, E garážové stání, zahradní domek		

POROVNÁNÍ Č. 2	Plocha pozemku m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
Lokalita				
Volfartice p.č. 549/2	800	275 000	344	400
Foto				
<p>Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „mírně svažité stavební pozemek o výměře 800 m² ve Volfarticích. Přístup na pozemek je z veřejné asfaltové komunikace, voda a elektřina jsou na hranici pozemku. Udržovaný pozemek lze využít jako zahradu. V územním plánu obce veden jako stavební bydlení venkovského typu. Vřele doporučuji velice klidné místo.“</p> <p>Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Lilan s.r.o., Hrnčířská 2985, 470 01 Česká Lípa, za částku 275 000,- Kč</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz, ID:N14389, dat. vložení neudán, aktualizace 24.05.2017</p>				
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňované nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu				
Parametr:	Oceňované nemovité věci	Porovnávané nemovité věci		
Redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle ÚP jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku svažitost dopravní dostupnost dostupnost IS jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví nejsou plochy smíšené obytné centrální nejsou + centrum města 562 m ² mírně svažité asfaltová MK + V, E, K, P -	absolutní vlastnictví nejsou plochy smíšené obytné nejsou okraj obce 800 m ² mírně svažité asfaltová MK V, E -		

POROVNÁNÍ Č. 3	Plocha pozemku m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
Lokalita				
Velká Bukovina – Karlovka p.č. st. 264 a p.č. 1061	1 040	380 000	365	450
Foto				
<p>Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „stavební pozemek o celkové rozloze 1040 m² v obci Velká Bukovina - Karlovka, okres Děčín. Inženýrské sítě jsou zavedeny k sousednímu pozemku. Jedná se o klidnou lokalitu s nádhernou přírodou kolem. Na parcele jsou ovocné stromy (třešeň, jablono), na kraji pozemku nálety. Karlovka leží 8,5 km od města Benešov nad Ploučnicí a 8,5 km od města Česká Kamenice, kde je veškerá občanská vybavenost. Přístup k pozemku je po obecní komunikaci.“</p> <p>Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 110 00 Praha, za částku 380 000,- Kč</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz, ID:568980, dat. vložení neudán, aktualizace 03.05.2017</p>				
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávaných a oceňované nemovitých věcí ovlivňující jednotkovou cenu				
Parametr:	Oceňované nemovité věci	Porovnávané nemovité věci		
Redukce pramene ceny <u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle ÚP jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku svažitost dopravní dostupnost dostupnost IS jiná korekce	- realitní inzerce absolutní vlastnictví nejsou plochy smíšené obytné centrální nejsou + centrum města + 562 m ² mírně svažitý asfaltová MK + V, E, K, P -	absolutní vlastnictví nejsou plochy bydlení nejsou okraj obce 1 040 m ² mírně svažitý asfaltová MK V, E -		

Rekapitulace porovnávaných nemovitých věcí

POROVNÁNÍ Č.	Lokalita	Plocha pozemku m ²	Požadovaná / kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
				Vypočtená	Upravená
1	Volfartice p.č. 565	1 114	390 000	350	370
2	Volfartice p.č. 549/2	800	275 000	344	400
3	Velká Bukovina – Karlovka p.č. st. 264 a p.č. 1061	1 040	380 000	365	450
OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		562	Po posouzení výše uvedených porovnávaných nemovitých věcí volím porovnávací hodnotu ve výši		400

Porovnávací hodnota

Pozemek p.č. 1218/137	
Plocha pozemku	562 m ²
Jednotková cena	400 Kč/m ²
POROVNÁVACÍ HODNOTA	224 800 Kč
POROVNÁVACÍ HODNOTA - ZAOKROUHLENO	225 000 Kč

2. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) práv a závad s nemovitými věcmi spojených

2.1. Práva odpovídající věcnému břemeni

Na LV nejsou zapsána práva odpovídající věcnému břemeni.

Hodnota závad z věcných břemen: 0,- Kč

2.2. Výměnek

Na LV nejsou zapsána reálná břemena výměnku ani nebyla znalci doložena žádná smlouva o výměnku.

Hodnota závad odpovídajících výměnku: 0,- Kč

2.3. Nájemní či pachtovní právo

Na LV není zapsáno pachtovní právo.

Znalci nebyla doložena nájemní ani pachtovní smlouva.

Hodnota závad odpovídajících nájemnímu či pachtovnímu právu: 0,- Kč

2.4. Předkupní právo

Na LV není zapsáno věcné předkupní právo.

Hodnota závad z titulu předkupního práva: 0,- Kč

2.5. Zástavní právo smluvní

Na LV není zapsáno zástavní právo smluvní.

Hodnota závad z titulu zástavního práva smluvního: 0,- Kč

2.6. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Na LV není zapsáno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Hodnota závad z titulu zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu: 0,- Kč

2.7. Exekuční řízení.

Na LV jsou zapsána zástavní práva exekutorská, zahájeny exekuce na oceňovaný spoluvlastnický podíl. Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad.

Hodnota závad z titulu exekučního řízení: 0,- Kč

3. Vyjádření znalce k výhodám oprávněných osob z výše uvedených práv

Protože nebyla zjištěna žádná práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, neplynou tudíž z výše uvedených práv žádným oprávněným osobám žádné výhody.

4. Nemovitá kulturní památka

Oceňované nemovité věci ani jejich kterékoliv části nejsou kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. FC 1 – RD č.p. 202 s pozemky p.č. 155 a 156

1.1. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu

Oceňovaný celek nemovitých věcí - pozemek se stavbou rodinného domu - je vzhledem k velikosti pozemku a především ke stavu domu, i přes umístění ve centru města s dobrou občanskou vybaveností, obtížněji obchodovatelný. Jeho obchodovatelnost je dále snižována značně zanedbanou údržbou.

1.2. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)

- + je zapsán na LV, údaje v něm souhlasí se skutečným stavem
- + právní vztahy nejsou dotčeny změnou
- + po právní stránce je zajištěn bezproblémový přístup
- + na LV nejsou zapsána věcná práva odpovídající věcným břemenům
- + z územního plánu nevyplývají žádná omezení vztahující se k současnému využití
- + je napojena na všechny IS
- jsou zřízena zástavní práva exekutorská, vydány exekuční příkazy k prodeji, zahájeny exekuce
- zanedbaná údržba

1.3. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí jako celku

Na základě skutečností uvedených v posudku indikuji tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí:

Rodinného domu č.p. 202 s pozemkem a příslušenstvím

Pozemky: p.č. 155 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 202 p.č. 156 – zahrada o výměře 298 m²

Stavby: rodinný dům č.p. 202 na pozemku p.č. 155

Ostatní součásti a příslušenství: zděná kůlna, venkovní úpravy, trvalé porosty

zapsaného na LV 75 v k.ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

se započtením hodnoty práv a závad ke dni 22.05.2017 ve výši:

890 000,- Kč

Slovy: Osmsetdevadesáttisíc korun českých

1.4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech

Obchodovatelnost spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech je zhoršená a cena takového podílu neodpovídá stejnému podílu z ceny celku. Důvodem snížení ceny spoluvlastnického podílu je jeho rizikovější prodej než u prodeje celé nemovité věci (s vyšším rizikem se snižuje i cena, kterou je kupující ochoten zaplatit, majitel podílu nemůže zcela neomezeně prosazovat svoji vůli). Obecně lze říci, že obchodovatelnost se snižuje úměrně velikosti podílu. Majoritní podíly jsou lépe obchodovatelné než podíly minoritní.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji tržní hodnotu (obvyklou cenu):

spoluvlastnického podílu 1/3

Rodinného domu č.p. 202 s pozemkem a příslušenstvím

Pozemky: p.č. 155 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 202
p.č. 156 – zahrada o výměře 298 m²

Stavby: rodinný dům č.p. 202 na pozemku p.č. 155

Ostatní součásti a příslušenství: zděná kůlna, venkovní úpravy, trvalé porosty

zapsaného na LV 75 v k.ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

se započtením hodnoty práv a závad ke dni 22.05.2017 ve výši:

200 000,- Kč

Slovy: Dvěstětisíc korun českých

2. FC 2 – pozemek p.č. 158

2.1. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu

Oceňovaný pozemek je vzhledem k velikosti, bezproblémovému přístupu, možnosti napojení na veškeré IS a umístění v centru města s dobrou občanskou vybaveností poměrně dobře obchodovatelný.

2.2. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)

- + je zapsán na LV, údaje v něm souhlasí se skutečným stavem
- + právní vztahy nejsou dotčeny změnou
- + po právní stránce je zajištěn bezproblémový přístup
- + na LV nejsou zapsána věcná práva odpovídající věcným břemenům
- + z územního plánu nevyplývají žádná omezení vztahující se k současnému využití a lze jej zastavět
- + je možnost napojení na všechny IS
- jsou zřízena zástavní práva exekutorská, vydány exekuční příkazy k prodeji, zahájeny exekuce

2.3. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí jako celku

Na základě skutečností uvedených v posudku indikují tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí:

Pozemku p.č. 158 se všemi součástmi a příslušenstvím

Pozemky: p.č. 158 – zahrada o výměře 562 m²

Stavby: nejsou

Ostatní součásti a příslušenství: oplocení, trvalé porosty

zapsaného na LV 75 v k.ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

se započtením hodnoty práv a závad ke dni 22.05.2017 ve výši:

225 000,- Kč**Slovy: Dvěštedvacetpěttisíc korun českých****2.4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech**

Obchodovatelnost spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech je zhoršená a cena takového podílu neodpovídá stejnému podílu z ceny celku. Důvodem snížení ceny spoluvlastnického podílu je jeho rizikovější prodej než u prodeje celé nemovité věci (s vyšším rizikem se snižuje i cena, kterou je kupující ochoten zaplatit, majitel podílu nemůže zcela neomezeně prosazovat svoji vůli). Obecně lze říci, že obchodovatelnost se snižuje úměrně velikosti podílu. Majoritní podíly jsou lépe obchodovatelné než podíly minoritní.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji **tržní hodnotu (obvyklou cenu): spoluvlastnického podílu 1/3**

Pozemku p.č. 158 se všemi součástmi a příslušenstvímPozemky: p.č. 158 – zahrada o výměře 562 m²

Stavby: nejsou

Ostatní součásti a příslušenství: oplocení, trvalé porosty

zapsaného na LV 75 v k.ú. Žandov u České Lípy, obec Žandov, okres Česká Lípa, kraj Liberecký**se započtením hodnoty práv a závad ke dni 22.05.2017 ve výši:****50 000,- Kč****Slovy: Padesáttisíc korun českých**

V Horní Libchavě dne 30.05.2017

Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
telefon: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz
ID dat. schr.: h422e3e

E) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem Spr 4115/89 ze dne 1.11.1989 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 478-027/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2017027478.

F) PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí – LV 75	4
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Mapa oblasti	2
4. Fotodokumentace	3

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV 75 ze dne 16.04.2017**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2017 02:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 124 EX 138313 pro JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562297 Žandov

Kat.území: 794481 Žandov u České Lípy

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vrba Miroslav, Dlouhá 202, 47107 Žandov		1/3
Vrba Pavel, Mozartova 1515/2, 43001 Chomutov		1/3
Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov		1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
155	153	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Žandov, č.p. 202, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 155				
156	298	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
158	562	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	na spoluvlastnický podíl 1/3 pro pohledávku ve výši 39.098,96 Kč s příslušenstvím O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336	Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO: [redacted] Parcela: 155 Z-4748/2013-501 Parcela: 156 Z-4748/2013-501 Parcela: 158 Z-4748/2013-501
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-1383/2013 -12 ze dne 23.04.2013.	Z-4748/2013-501
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.6.2013 č.j. 124 Ex 1383/13, nabytí právní moci exekučního příkazu dne 6.5.2013.	Z-6884/2013-501
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	na spoluvlastnický podíl 1/3 pro pohledávku ve výši 2.431,- Kč s příslušenstvím T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681	Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO: [redacted] Parcela: 155 V-7147/2014-501 Parcela: 156 V-7147/2014-501 Parcela: 158 V-7147/2014-501
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Polanského č.j. 131 Ex-5105/2014 -20 ze dne 11.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2014. Zápis proveden dne 06.10.2014.	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2017 02:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562297 Žandov

Kat.území: 794481 Žandov u České Lípy

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-7147/2014-501

Pořadí k 11.09.2014 13:39

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01 Litoměřice

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Z-6985/2013-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-1383/2013 -8 ze dne 19.04.2013; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6985/2013-506

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Parcela: 155 Z-4747/2013-501

Parcela: 156 Z-4747/2013-501

Parcela: 158 Z-4747/2013-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-1383/2013 -13 ze dne 23.04.2013.

Z-4747/2013-501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.6.2013 č.j.124 Ex 1383/13, nabytí právní moci exekučního příkazu dne 6.5.2013.

Z-6883/2013-501

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Z-7319/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-5105/2014 -10 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2014. Zápis proveden dne 15.09.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-7319/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/3

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Parcela: 155 V-7147/2014-501

Parcela: 156 V-7147/2014-501

Parcela: 158 V-7147/2014-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Polanského č.j. 131 Ex-5105/2014 -20 ze dne 11.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2014. Zápis proveden dne 06.10.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

V-7147/2014-501

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2017 02:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 562297 Žandov
 Kat.území: 794481 Žandov u České Lípy List vlastnictví: 75
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov
 Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Z-9977/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-23823/2015 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 07.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2015. Zápis proveden dne 13.07.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-9977/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Parcela: 155	Z-3729/2015-501
Parcela: 156	Z-3729/2015-501
Parcela: 158	Z-3729/2015-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Vrány č.j. 103 Ex-23823/2015 -13 ze dne 08.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2015. Zápis proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3729/2015-501

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
 Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Z-2335/2016-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-2395/2016 -9 ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2016. Zápis proveden dne 22.02.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2335/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov, RČ/IČO:

Parcela: 155	Z-855/2016-501
Parcela: 156	Z-855/2016-501
Parcela: 158	Z-855/2016-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-2395/2016 -14 ze dne 23.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne 03.03.2016; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-855/2016-501

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2017 02:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562297 Žandov

Kat.území: 794481 Žandov u České Lípy

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 12 D-182/2003 ze dne 22.03.2004. Právní moc ke dni 22.04.2004.

Z-6153/2004-501

Pro: Vrba Pavel, Mozartova 1515/2, 43001 Chomutov

RČ/IČO: [REDACTED]

Vrba Miroslav, Dlouhá 202, 47107 Žandov

Vrbová Petra, Dlouhá 202, 47107 Žandov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
156	53104	298
158	53104	562

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

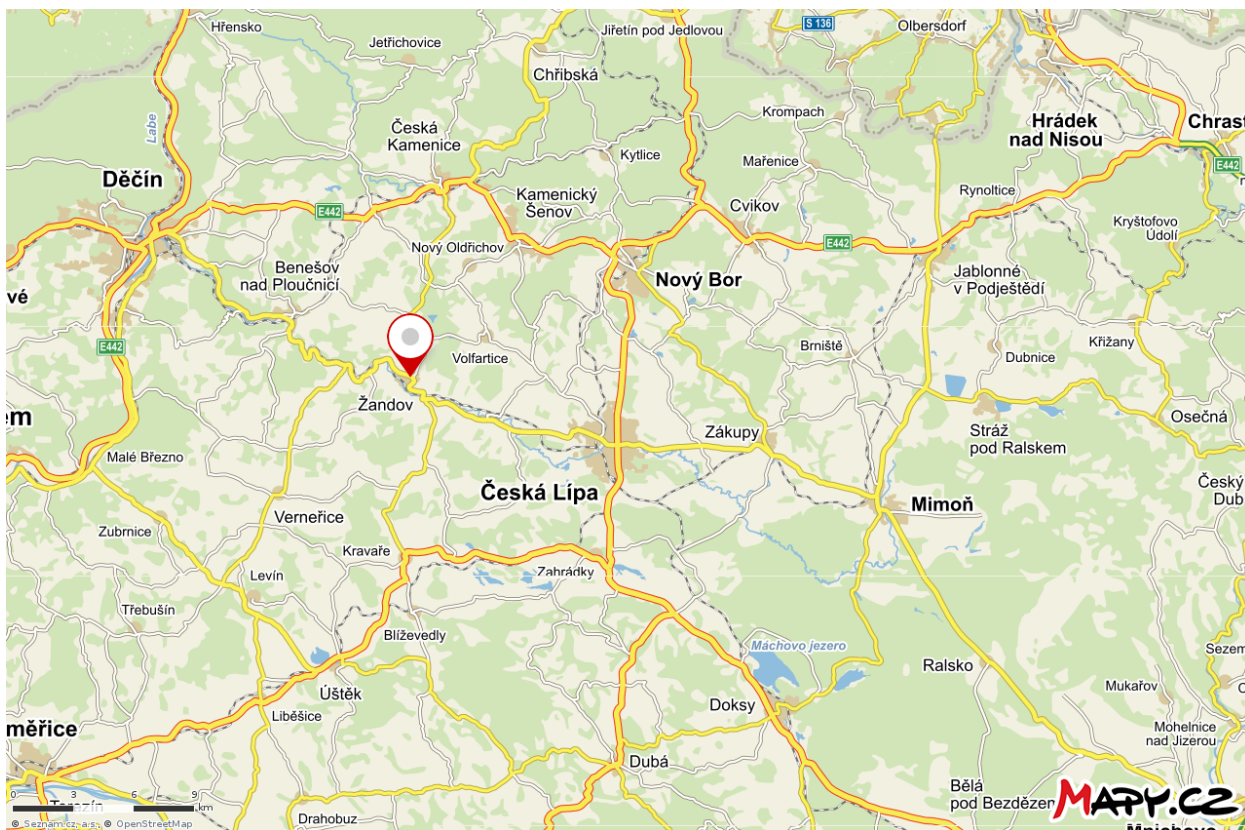
Vyhotoveno: 16.04.2017 02:20:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

2. Snímek katastrální mapy



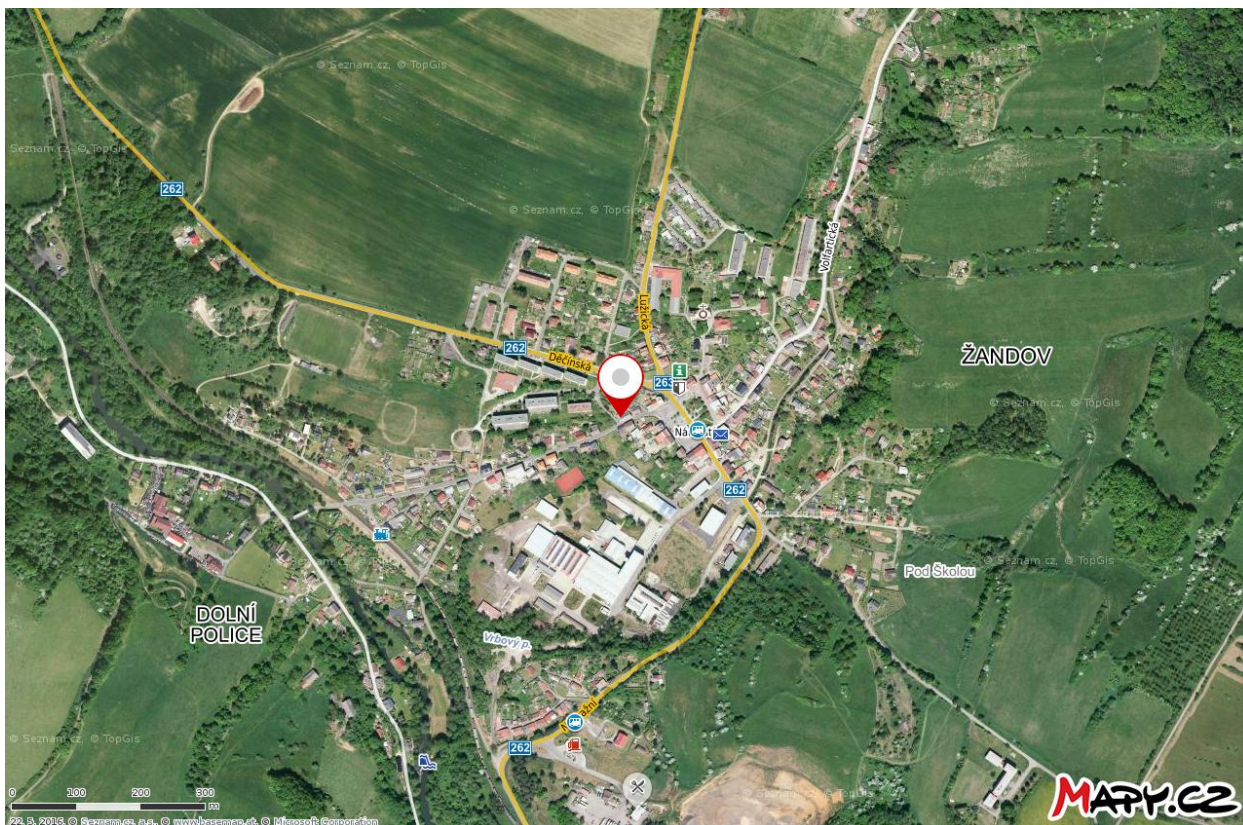
3. **Mapa oblasti** – zdroj: www.mapy.cz



širší vztahy – poloha nemovitosti v okrese



širší vztahy – poloha nemovitosti v obci



letecká – poloha nemovitosti v části obce



letecká – poloha nemovitosti v ulici

4. Fotodokumentace pořizená znalcem dne 22.05.2017





