

## Znalecký posudek č. 3627/2012

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu 8376/10000 na pozemcích parc. č. 17/1, 19/1 a 19/2 v kat. úz. Ruprechtice, obec Liberec, okres Liberec, ve vlastnictví Jiřího Nováka.



**Objednatel posudku:**

**JUDr. Ondřej Mareš**  
Exekutorský úřad Litoměřice  
Novobranská 20  
412 01 Litoměřice

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j. 124 Ex 1886/10-33 prodejem nemovitosti.

**Podle stavu ke dni 23.8.2012 posudek vypracoval:**

**B plus B, spol. s r.o.**  
Holečkova 657  
150 00 Praha 5 – Košíře

**MONTEKALA, spol. s r.o.**  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 23.8.2012

# A. Nález

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) spoluvlastnického podílu 8376/10000 na pozemcích parc. č. 17/1, 19/1 a 19/2 v kat. úz. Ruprechtice, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 3205.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Spoluvlastnický podíl 8376/1000 na pozemcích  
460 01 Liberec

Region: Liberecký

Okres: Liberec

Katastrální území: Ruprechtice

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.8.2012 bez přítomnosti majitele.

## **4. Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2012, LV č. 3205, kat. úz. Ruprechtice, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, KP Liberec
- kopie mapy katastrální ze dne 7.6.2012, mapový list č. Liberec 4-5/33, měřítko 1:1000, kat. úz. Ruprechtice
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 1886/10-33 ze dne 29.11.2010
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 1886/10-72 ze dne 23.5.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace sdělené magistrátem města Liberec
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

## **5. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle listu vlastnictví č. 3205, k.ú. Ruprechtice, obec Liberec ze dne 23.5.2012,

### A - vlastnické právo:

Drastíková Alena, Staškova 231/4, 460 14 Liberec 14 podíl  
3248/20000

Novák Jiří, nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec 1 podíl  
8376/10000

### B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. 17/1 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 385 m<sup>2</sup>
- pozemek parc. č. 19/1 - zahrada o výměře 234 m<sup>2</sup>
- pozemek parc. č. 19/2 - zahrada o výměře 24 m<sup>2</sup>

### C - omezení vlastnických práv:

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 66 EXE-6790/2010 -7 ze dne 29.06.2010. Právní moc ke dni 22.09.2010.; uloženo na prac. Liberec

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr.

Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-1886/2010 -33 ze dne 29.11.2010. Právní moc ke dni 27.12.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 60 Nc-6031/2009 -7 ze dne 17.02.2009.; uloženo na prac. Liberec

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-1886/2010 -32 ze dne 29.11.2010. Právní moc ke dni 27.12.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 60 EXE-4727/2011 -12 ze dne 03.02.2011.; uloženo na prac. Liberec

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr.

Petr Kocián 137 Ex-26352/2010 -15 ze dne 23.02.2011.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 66 EXE-9670/2010 -8 ze dne 21.01.2011.; uloženo na prac. Liberec

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Petr Kocián 137 Ex-26352/2010 -14 ze dne 23.02.2011. Právní moc ke dni 08.03.2011.

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Liberci - 139725/2011 /192941507338 ze dne 08.04.2011.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-09016/2010 -006 ze dne 11.03.2011. Právní moc ke dni 26.03.2011.

### D - Jiné zápisy

Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 13.1.2011

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Plzeň-sever - JUDr. Jaromír Peške 064 EX-239/2009 -17 ze dne 13.01.2011.

### E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 07.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2002.

Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Liberci 35 D- 952/2005 -51 ze dne 13.07.2006. Právní moc ke dni 23.08.2006.

Smlouva kupní ze dne 23.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2007.

Smlouva darovací ze dne 28.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2008.

### 6. Dokumentace a skutečnost:

K oceňovaným pozemkům bylo magistrátem města Liberec sděleno, že se pozemky nacházejí v zastavěném území a v Územním plánu jsou vedeny jako plochy bydlení čistého. V blízkosti pozemků, ulice Staškova, se nachází kanalizační trasa, STL plynovod, vodovodní řad a sdělovací trasa.

## **7. Celkový popis nemovitosti:**

Statutární město Liberec je začleněna územně pod okres Liberec a náleží pod Liberecký kraj. Liberec je také obcí s rozšířenou působností. Na katastrálním území tohoto statutárního města má nahlášený trvalý pobyt asi 99720 obyvatel. Statutární město leží nedaleko hranice s Německem a s Polskem.

Oceňované pozemky se nachází v severovýchodní části města Liberec, kat. úz. Ruprechtice, u ulice Staškova. Pozemky jsou nepravidelného tvaru. Pozemek parc. č. 19/1 je svažité západním směrem, pozemek je zarostlý, neudržovaný. Tento pozemek je dobře přístupný z místní zpevněné komunikace.

Pozemky parc. č. 19/2 a 17/1 jsou svažité jižním směrem. Na pozemcích se nachází vzrostlé ovocné stromy, pozemky jsou částečně oplocené dřevěným plotem. Přístup k těmto pozemkům je přes pozemek ve vlastnictví města.

V Územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy bydlení čistého.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 8376/10000.

## **8. Obsah posudku:**

### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1

## **9. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Pozemky**

#### **a<sub>1</sub>) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1**

1) Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1086m<sup>2</sup> v klidné a vyhledávané lokalitě Ruprechtic. Inženýrské sítě na hranici pozemku. MHD ve vzdálenosti 200m.

2) Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku v atraktivní Liberecké lokalitě Horská. Jedná se o pozemek vel. 617m<sup>2</sup> pro výstavbu RD a 1/3 pozemku z celkové velikosti 626m<sup>2</sup>, jenž je využíván jako příjezdová cesta k předmětnému a ke dvěma sousedním pozemkům. Pozemek je určen pro výstavbu RD. V těsné blízkosti je les. Z pozemku je výhled na Ještěd. Pozemek je slunný a velmi mírně svažité. Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku, elektrický rozvaděč na hranici pozemku.

3) Nabízíme k prodeji stavební parcelu o CP 617m<sup>2</sup> na krásném, slunném, klidném místě v Trpasličí ulici, v Liberci - Ruprechticích. Pozemek je mírně svažité, orientovaný na jih - jihozápad s výhledem na Ještěd. K pozemku vede vlastní přístupová cesta v ideálním podílu 3 spoluvlastníků. Přívod el. energie na hranici pozemku, stejně tak i voda a kanalizace. Vodovod je privátní (platná kupní smlouva). V bezprostřední blízkosti pozemku lesy a louky, v blízkosti MHD, dostupnost do centra 5 minut. Pozemek je určen k výstavě pro bydlení. Velice klidná lokalita. K pozemku je zdarma k dispozici projekt na RD.

4) Nabízíme k prodeji stavební pozemky o výměrách od 946 m<sup>2</sup> po 2000 m<sup>2</sup> situované ve velmi atraktivní lokalitě Sluneční Lázně v okrajové části Liberce - Ruprechticích. Pro pozemky je vydáno územní rozhodnutí na výstavbu rodinných domů. V okolí pozemků se nachází zástavba nových rodinných domů a lesy Jizerských hor se spoustou turistických stezek např. do Lidových sadů. Zásíťování pozemků (vodovod, elektro a kanalizace) stejně jako nové přístupové komunikace budou vybudovány v nejbližší době. Prodej možný po jednotlivých parcelách či jako celek.

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### **Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)**

##### a) Pozemky

##### a<sub>1</sub>) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1 - § 27 - § 32

Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu obce oceněné dle § 32 odst. 1.

Základní cena = 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	17/1	385,00	800,00	308 000,-
zahrada	19/1	234,00	800,00	187 200,-
zahrada	19/2	24,00	800,00	19 200,-
Součet				514 400,-
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			*	0,3000
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0420
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem				346 527,10

**Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1 - zjištěná cena** = **346 527,10 Kč**

#### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1** = 346 530,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **346 530,- Kč**

## **Srovnávací indexová metoda**

##### a) Pozemky

##### **a<sub>1</sub>) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1**

#### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Výchozí cena / (A\*B\*C\*D\*E\*F) = Upravená vých. cena

Název	Výchozí cena	A	B	C	D	E	F	Upravená vých. cena
1) Pozemek Staškova	2 185,- Kč/m <sup>2</sup>		1,30	1,50	1,20	2,00		1,251,10
	339,55 Kč/m <sup>2</sup>							
2) Pozemek Trpasličí	3 087,- Kč/m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,20	1,30		1,251,10
	439,16 Kč/m <sup>2</sup>							1
3) Pozemek Trpasličí	3 170,- Kč/m <sup>2</sup>		1,00	1,50	1,20	1,30		1,251,10
	985,24 Kč/m <sup>2</sup>							

4) Pozemek U Slunečních lázní 2 375,- Kč/m<sup>2</sup> 1,00 1,50 1,20 1,30 1,251,10  
738,15 Kč/m<sup>2</sup>

Součet: 3 502,10 Kč/m<sup>2</sup>  
/ 4

Průměrná upravená výchozí cena: 875,53 Kč/m<sup>2</sup>

Výchozí cena: = 875,53 Kč/m<sup>2</sup>

**Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura: \* 1,30

B - typ stavebního pozemku: \* 1,00

C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel: \* 1,20

D - obchodní resp. průmyslová poloha: \* 2,00

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,25

F - speciální charakteristiky: \* 0,50

**Výchozí cena upravená** = 1 707,28 Kč/m<sup>2</sup>

**Oceňované pozemky:**

ostatní plocha - jiná plocha p.č. 17/1 385 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 19/1 234 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 19/2 24 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 643 m<sup>2</sup>

643,00 m<sup>2</sup> á 1 707,28 Kč/m<sup>2</sup> = 1 097 781,04 Kč

**Pozemky oceněné srovnávací indexovou metodou - celkem** = **1 097 781,04 Kč**

**Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1 - výsledná cena** = **1 097 781,04 Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemky parc. č. 19/1, 19/2 a 17/1** = 1 097 780,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **1 097 780,- Kč**

**C. Rekapitulace**

**Administrativní cena:**

Administrativní cena pozemků: 346 530,- Kč

**Administrativní cena celkem: 346 530,- Kč**

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota pozemků: 1 097 780,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 1 097 780,- Kč**



## **Stanovisko znalce:**

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: obdobné pozemky nejsou v dané lokalitě na realitním trhu nabízeny
  - b) parametry zvyšující cenu: výborná dostupnost centra města, veškerá občanská vybavenost v dosahu MHD, inženýrské sítě v ulici
  - c) parametry snižující cenu: spoluvlastnický podíl, pozemky netvoří celek, svažitost pozemků
- Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 8376/10000 na pozemcích ve výši 919.500,- Kč.

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena</b> <b>8376/10000:</b> <b>919 500,- Kč</b></p>
---

slovy: devět set devatenáct tisíc pět set Kč

V Praze dne 23.8.2012

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

## **D. Znalecká doložka:**

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3627/2012 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 322/2012.

### **E. Seznam příloh:**

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.



## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **101781664-28769-171030154302**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **8** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

**Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 30.10.2017**



**101781664-28769-171030154302**

---

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek  
( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> )

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.