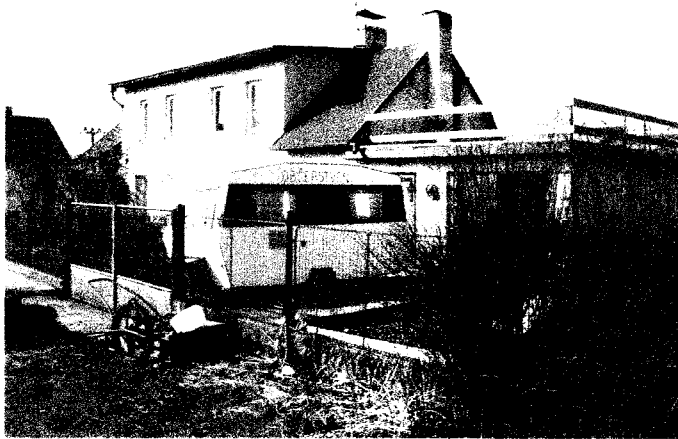


# Znalecký posudek č. 2560/15/2012

O ceně rodinného domu č.p.44 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. st.94/1 v k.ú.Lkáň, obec Lkáň, okres Litoměřice.



**Objednatel posudku:**

CZ Dražby a.s  
Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 28701259

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti  
pro účely veřejné dražby  
dle zákona 26/2000 Sb.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 19. 1. 2012 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová  
Meziškolská 103/11  
417 12 Proboštov  
723 576 438

Posudek obsahuje 12 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 25. 1. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé rodinného domu s dvougaráží a pozemkem v obci Lkáň.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 1. 2012 . Vlastník se přes výzvy nedostavil a odmítá komunikovat.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.60

Snímek z pozemkové mapy

Fotodokumentace z předchozí prohlídky

Skutečnosti zjištěné na místě.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec:** Lkáň  
**Katastrální území:** Lkáň (686239)

### 5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici. Nemovitost je oceněna na základě poznatků zjištěných na místě a původně pořízené fotodokumentace.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Domek je postaven na okraji obce Lkáň. na vlastním malém pozemku. Okolní pozemek včetně přístupu, jsou jiného vlastníka, který umožnil užívání vstupu a zahrady.

V obci není občanská vybavenost. Nejbližší místo se základní občanskou vybaveností je v 9 km vzdálených Libochovicích. Okresní město Litoměřice je 25 km vzdálené dostupné pouze vlastní dopravou nebo veřejnou z Libochovic a Třebenic.

### 7. Obsah posudku

- a) Hlavní stavby
  - 1) Rodinný dům č.p.44
  - 2) Garáž
- b) Pozemek č. st.94/1

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Litoměřice

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

#### a) Hlavní stavby

##### a.1) Rodinný dům č.p.44 – § 26a

Stavba na parc.č. st.94/1

Stavba jednopodlažní, nepodsklepená se sedlovým krovem mansardovým. Dům byl postaven z původní hospodářské budovy, která byla upravena pro potřeby bydlení.

Obvodové zdivo a klenuté stropy původní, vnitřní dispozice upravena zděnými příčkami. Podlahy, omítky, vnitřní rozvody, dveře, okna a vybavení jsou nové. Krov je z části obnoven včetně nové krytiny.

Topení ústřední s kotlem na pevná paliva, ohřev teplé vody elektrickým boilerem.

Technický stav domu je dobrý s pravidelnou údržbou.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2.80 m	13,50×6.00	=	81.00 m <sup>2</sup>
II.NP	2.60 m	8,30×6,00+podkroví	=	88.20 m <sup>2</sup>
		podkroví = (4.00×6.00)×3.20/2		
Součet:	5.40 m			169.20 m <sup>2</sup>

Podlažnost:  $169.20 / 81.00 = 2.09$

#### Obestavěný prostor (OP):

I.NP	$2.80 \times 13.50 \times 6.00$	=	226.80 m <sup>3</sup>
II.NP	$2.60 \times (8.30 \times 6.00 + \text{podkroví})$	=	229.32 m <sup>3</sup>
	podkroví = (4.00×6.00)×3.20/2		
Obestavěný prostor – celkem:		=	456.12 m <sup>3</sup>

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Lkáň

Počet obyvatel: 155

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 191,- Kč/m<sup>3</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,950	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 4

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0,910	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 20a, tabulka č. 2

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední . etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>14</sub>: 0,7

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,625

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_V$ ):  $0,950 \times 0,910 \times 0,625 = 0,540$

Cena upravená (CU = IPC × I):  $3\,191,- \times 0,540 = 1\,723,14 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):  $456,12 \times 1\,723,14 = \mathbf{785\,958,62 \text{ Kč}}$

**Rodinný dům č.p.44 – zjištěná cena: 785 958,62 Kč**

### a.2) Garáž – § 24

Na rodinný dům navazuje přízemní část původní stavby, která je upravena jako dvougaráž. Na ploché střeše garáže je terasa přístupná z podkrovní domu.

#### Podlaží:

LNP

Výška: 2,45 m

Zastavěná plocha: 6,00×6,00 = 36,00 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

LNP 2,45 × 6,00×6,00 = 88,20 m<sup>3</sup>

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 18, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Lkáň

Počet obyvatel: 155

Indexovaná prům. cena (IPC): 1 526,- Kč m<sup>3</sup>

#### Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,950	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 4

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

☞ Index polohy ( $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ): 0,910

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 18. tabulka č. 2

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>7</sub>: 0,9

Index konstrukce a vybavení ( $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_7$ ): 0,765

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_v$ ):  $0,950 \times 0,910 \times 0,765 = 0,661$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $1\,526,- \times 0,661 = 1\,008,69 \text{ Kč/m}^3$

**Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):**  $88,20 \times 1\,008,69 = \mathbf{88\,966,46 \text{ Kč}}$

**Garáž – zjištěná cena:** **88 966,46 Kč**

**b) Pozemek č. st.94/1 – § 28**

K nemovitosti náleží malý pozemek zastavěné plochy.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\,000$  pro 155 obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,155
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)	×	1,271

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	st.94/1	267	35.–	95,8652	25 596,01

**Pozemek č. st.94/1 – zjištěná cena:**

**25 596,01 Kč**

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby	
1) Rodinný dům č.p.44	785 958,62 Kč
2) Garáž	88 966,46 Kč
b) Pozemek č. st.94/1	25 596,01 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>900 521,09 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>900 520,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 900 520,- Kč**

Cena slovy: devětsettisícpětsedvacet Kč

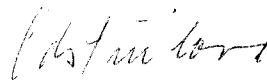
### Cena obvyklá :

Ocenění porovnávací metodou postihuje všechny vlivy na prodejnost nemovitosti. Spolu s posouzením dosahovaných kupních cen obdobných nemovitostí v čase a místě, je možné považovat cenu vypočtenou za cenu obvyklou.

**Cena obvyklá - 900 000,-Kč (slovy: devětsettisíc korun českých)**

Teplice, 25. 1. 2012

Ing. Marcela Odstrčilová  
Meziškolská 103/11  
417 12 Proboštov  
723 576 438





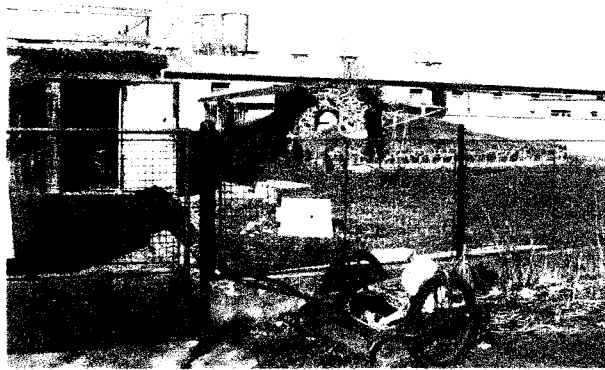
## D. Znalecká doložka

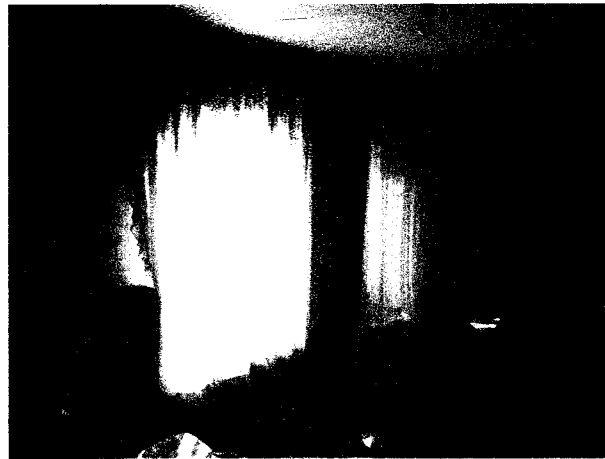
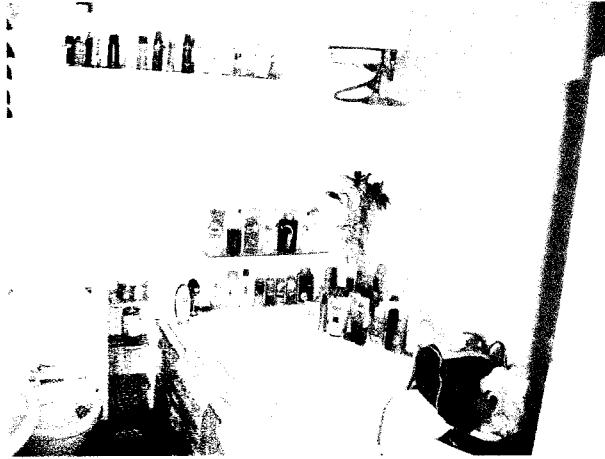
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2560/15/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/2012 podle připojené likvidace.

*Alena Lora*





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2011 14:15:00

00423 Litoměřice

Obec: 546691 Lkáň

686239 Lkáň

List vlastnictví: 60

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

Identifikátor	Podíl
Krok Alan, Lkáň 44, 411 15 Třebívlice	731228/2901

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 94/1	267	zastavěná plocha a nádvoří		

St.	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
č.p. 44	rod.dům		St. 94/1

Bez zápisu

Právní vztahy

Povinnost k
-------------

**Zástavní právo smluvní**

z úvěrové smlouvy číslo 275/2009 ve výši 200.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 100.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2039

LEASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Lkáň, č.p. 44	V-2158/2009-506
Tepláče, Nakladní 1060, Trnovany,	Parcela: St. 94/1	V-2158/2009-506
č.p. 11 Tepláče 1, RČ/IČO: 41324536		

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2009.

V-2158/2009-506

**Zástavní právo smluvní**

z smlouvy ve výši 120.000,-Kč

František Josefa Hory 4081/25,	Stavba: Lkáň, č.p. 44	V-3129/2011-506
č.p. nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4 RČ/IČO: 640509/0846		

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2011.

V-3129/2011-506

**Návrh exekuce**

Krok Alan, Lkáň 44, 411 15 Třebívlice, RČ/IČO: 731228/2901 Z-14834/2011-506

Nařizování soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 16 EXE-6999/2011 ze dne 19.05.2011.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-14834/2011-506

**Návrh exekuce**

Krok Alan, Lkáň 44, 411 15 Třebívlice, RČ/IČO: 731228/2901 Z-15198/2011-506

Nařizování soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 16 EXE-6376/2011 ze dne 12.04.2011.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-15198/2011-506

**Zástavní právo exekutorské**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2011 14:15:00

500423 Litoměřice

Obec: 546691 Lkáň

688239 Lkáň

List vlastnictví: 60

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

Číslo listu

Číslo věci pro

Povinnost k

ve výši 797,-Kč s příslušenstvím

Česka podnikatelská pojišťovna,

Stavba: Lkáň, č.p. 44

Z-16227/2011-506

a.s. Vienna Insurance Group,

Parcela: St. 94/1

Z-16227/2011-506

Budějovická 64 5 Praha 4, Michle,

140 21 PČ 100 63998530

Ustanovení Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Chomutov 135 EX-2166/2011 -13 ze dne 02.08.2011. Právní moc ke dni 16.08.2011

Z-16227/2011-506

Narizení exekuce

Krok Alan, Lkáň 44, 411 15

Z-17398/2011-506

Třebovlice, RČ/IČO: 731228/2901

Ustanovení Usnesení soudu o narizení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 16 EXE-7634/2011 -12 ze dne 28.06.2011, uloženo na prac. Litoměřice

Z-17398/2011-506

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Lkáň, č.p. 44

Z-17396/2011-506

Parcela: St. 94/1

Z-17396/2011-506

Ustanovení Exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Liberec 36 Ex-985/2011 -11 ze dne 15.09.2011.

Z-17396/2011-506

Ustanovení

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen

dne 9.8.2011.

Všeobecná soudní pojišťovna

Stavba: Lkáň, č.p. 44

Z-15197/2011-506

České republiky, Křižická 2020/4,

Parcela: St. 94/1

Z-15197/2011-506

Praha 3 - Vinohrady, 130 00 Praha 3,

RČ/IČO: 41197314

Ustanovení Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-1372/2011 -5 ze dne 03.08.2011.

Z-15197/2011-506

Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen

dne 15.9.2011.

CETELEM ČR a.s. Jitka Engliš

Stavba: Lkáň, č.p. 44

Z-17397/2011-506

3208/5, Praha 5 - Smíchov, 150 00

Parcela: St. 94/1

Z-17397/2011-506

Praha 5, PČ 100 63998530

Ustanovení Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Liberec 36 Ex-985/2011 -9 ze dne 15.09.2011.

Z-17397/2011-506

Nabývatel

Typ zápisu

Veřejný list vlist, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2011 14:15:00

000423 Litoměřice

Obec: 546691 Lkáň

686239 Lkáň

List vlastnictví: 60

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

00000

Darovací smlouva V12 1084/2001 ze dne 20.3.2001, právní účinky vkladu ke dni 21.3.2001

POLVZ:34/2001

Z-10900034/2001-506

Pro: Krok Alan, Lkáň 44, 411 15 Třebívlice

RČ/IČO: 731228/2901

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

ivítosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.11.2011 14:17:52

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Opis, razítko:

10

64/2

123

111/3

111/

683/3

683/6

120/3

120/1

676/3

676/4

4/1

93

94/1

63

Q

60/4

61/2 Q

Q

17/1

17/3

60/5

22

60/3



Y Y

