

# Znalecký posudek č. 2558/13/2012

O ceně rodinného domu č.p.111 s příslušenstvím a pozemkem parc.š. st. 222 v k.ú.Libochovice, obec Libochovice, okres Litoměřice.



**Objednatel posudku:**

Mgr.Monika Cihelková  
se sídlem Opletalova 57 Praha 1  
insolvenční správkyň Zdeňka Kazdy  
Náměstí svobody 111  
411 17 Libochovice

**Účel posudku:**

**Zjištění ceny obvyklé dle § 219 odst.4),odst.5)  
insolvenčního zákona č.182/2006 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 11 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 21. 1. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé rodinného domu s příslušenstvím na Náměstí svobody v Libochovicích.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 1. 2012 za přítomnosti paní Olgy Kazdové.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1009

Snímek z pozemkové mapy

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec:** Libochovice  
**Katastrální území:** Libochovice (683124)

### 5. Dokumentace a skutečnost

K domu není žádná projektová dokumentace k dispozici. Ocenění je v souladu se skutečným provedením a stavem konstrukcí a vybavení.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Dům je postaven na rohovém pozemku v centru města. Okolo vedou rušné průjezdní komunikace Revoluční a Vrehlického a Čechovy ulice. Lokalita je v docházkové vzdálenosti k veškeré občanské vybavenosti. V místě je škola, mateřská školka, městský úřad, pošta, ordinace praktických lékařů i zubního lékaře. Technický stav domu vyžaduje větší opravy a modernizace.

### 7. Obsah posudku

- a) Obytný dům č.p.111
- b) Pozemky

## 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: 2 001 – 5 000 obyvatel

#### a) Obytný dům č.p.111 – § 26a

Stavba na parc.č. st.222

Stavba částečně podsklepená, dvoupodlažní s nevyužitým podkrovím. Stojí na vlastní rohové parcele, příslušenství tvoří zděný objekt o zastavěné ploše 18,3 m<sup>2</sup>, který má vchod jak ze dvora, tak z ulice. Byl užíván jako provozovna.

Vlastní rodinný dům je z poloviny podsklepený, stropy klenbové bez izoalcií, v současnosti zatopen spodní vodou.

Nadzemní část je zděná, stropy s rovnými podhledy, podlahy betonové, dřevěné, dlažby keramické.

Krov sedlový vázaný s krytinou z osínkocementových šablon na bednění. Schody betonové.

Do domu je zavedena voda, kanalizace, elektro a plyn z veřejných inženýrských sítí. Vytápění a ohřev teplé vody jsou zajišťovány plynovým kotlem umístěným na chodbě u vstupu do objektu.

Dispozice:

Přízemí - Bytová jednotka 2+1, chodba, schodiště, garáž.

Patro - bytová jednotka 3+1

Technický stav :

Dům byl postaven na počátku minulého století. V současnosti je opuštěný, instalace kromě elektrického proudu jsou odpojeny. Údržba je zanedbaná, vyžaduje větší opravy.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
suterén	2,00 m	7,00×7,70	=	53,90 m <sup>2</sup>
I.NP	2,75 m	13,80×7,70-(3,40×7,70)/2	=	93,17 m <sup>2</sup>
II.NP	2,60 m	13,80×7,70-(3,40×7,70)/2	=	93,17 m <sup>2</sup>
podkroví	1,95 m	13,80×7,70-(3,40×7,70)/2	=	93,17 m <sup>2</sup>
Součet:	9,30 m			333,41 m <sup>2</sup>

Podlažnost: 333,41 / 53,90 = 6,19

#### Obestavěný prostor (OP):

suterén	2,00 × 7,00×7,70	=	107,80 m <sup>3</sup>
I.NP	2,75 × (13,80×7,70-(3,40×7,70)/2)	=	256,22 m <sup>3</sup>
II.NP	2,60 × (13,80×7,70-(3,40×7,70)/2)	=	242,24 m <sup>3</sup>
podkroví	1,95 × (13,80×7,70-(3,40×7,70)/2)	=	181,68 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	787,94 m <sup>3</sup>

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

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Libochovice  
**Počet obyvatel:** 3 587  
**Indexovaná prům. cena (IPC):** 3 209,- 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	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0.10
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
$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$		
	0.900	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 5

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0.00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0.02
3 Poloha nemovitosti v obci	III. Vnitřní území obce	0.00
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0.00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III. Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0.05
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	II. Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	0.00
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0.00
8 Veřejná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500	0.03
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0.00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0.00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0.00
$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i):$		
	1.100	

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

Vrchol pozemku je postaven malý objekt, který sloužil pro komerční účely. Jeho zastavěná plocha

8,3 m<sup>2</sup>

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	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)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
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	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>14</sub>: 0,6

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,406

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_V$ ):  $0,900 \times 1,100 \times 0,406 = 0,402$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $3\,209,- \times 0,402 = 1\,290,02 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ( $OP \times CU$ ):  $787,94 \times 1\,290,02 = 1\,016\,458,36 \text{ Kč}$

**Obytný dům č.p.111 – zjištěná cena: 1 016 458,36 Kč**

## b) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 54,18 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (3\,587 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhlo na dvě desetinná místa), kde 3 587 je počet obyvatel v obci.

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

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

upravena podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,155
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)			×	1,098

Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	st.222	457	54,18	141,0202	64 446,23

**Pozemky – zjištěná cena:**

**64 446,23 Kč**

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

a) Obytný dům č.p.111	1 016 458,36 Kč
b) Pozemky	64 446,23 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>1 080 904,59 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>1 080 900,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 1 080 900,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionosmdesáttisícdevětset Kč

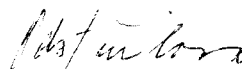
### Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. S přihlédnutím na doshované kupní ceny obdobných nemovitostí v čase a místě, je možné cenu vypočtenou považovat za cenu obvyklou.

**Cena obvyklá - 1 080 000,-Kč (slovy: jedenmilionosmdesáttisíc korun českých)**

Teplice, 21. 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.

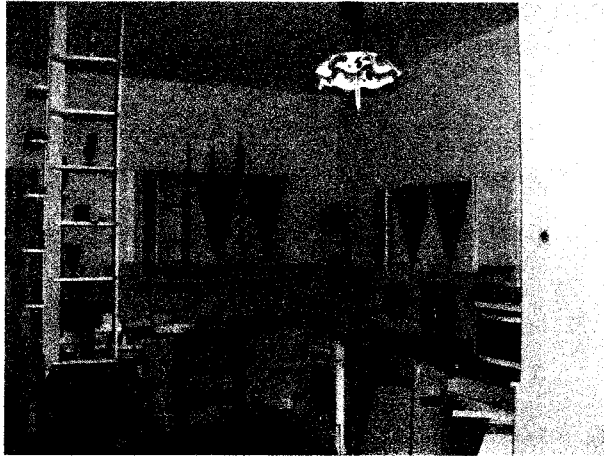
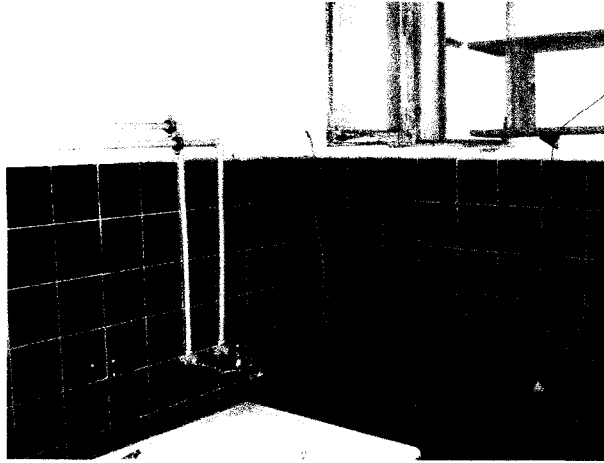
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2558/13/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13/2012 podle připojené likvidace.

*Alstina*







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2011 12:15:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565164 Libochovice

Číslo listu: 683124 Libochovice

List vlastnictví: 1009

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kazda Zdeněk a Kazdová Olga, Náměstí svobody 111, 411 17 Libochovice	601213/1488 645517/0029	
= společné jmění manželů		

### 1. Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 222	457	zastavěná plocha a nádvoří		

### Stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
část obce, č. budovy Libochovice, č.p. 111	rod.dům	.	St. 222

### 2. Jiná práva - Bez zápisu

zřízení vlastnického práva

### 3. Vztahu

zájemní pro Povinnost k

### 4. Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 10174/2007 ve výši 94.509,-Kč a číslo 20174/2007 ve výši 305.491,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 94.509,-Kč, vzniklé do 31.12.2037 a do výše 305.491,-Kč, vzniklé do 31.12.2037 a do výše 120.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2037

LEASING - STAR spol. s r.o. Parcela: St. 222 V-3530/2007-506  
 Teplice, Nákladní 1060, Trnovany, Stavba: Libochovice, č.p. 111 V-3530/2007-506  
 415 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Účinnost Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2007.

V-3530/2007-506

### 5. Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 83.234,-Kč dle návrhu doručeného soudem ze dne 1.8.2008

Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice, Seifertova 1113 3 Předměstí, 412 01 Liboměřice Parcela: St. 222 Z-15699/2008-506  
 Stavba: Libochovice, č.p. 111 Z-15699/2008-506

Účinnost Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Litoměřicích 10 E-39/2008 -7 ze dne 06.08.2008. Právní moc ke dni 18.09.2008.

Z-15699/2008-506

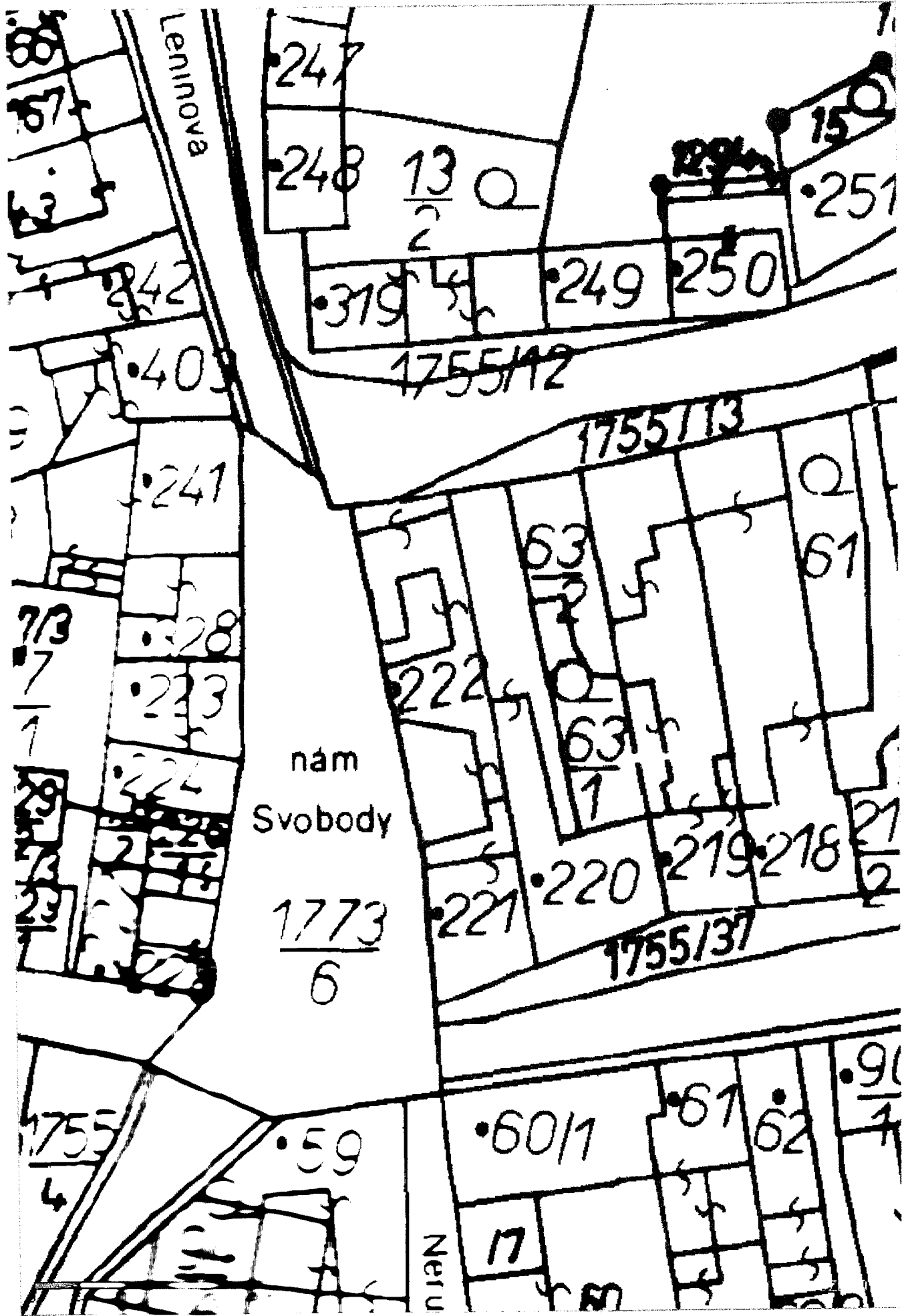
### 6. Nařízení exekuce

Kazda Zdeněk, Náměstí svobody 111, 411 17 Libochovice, RČ/IČO: 601213/1488 Z-16812/2008-506

Účinnost Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 Nc-6830/2008 - 4 ze dne 24.07.2008. Právní moc ke dni 06.11.2008.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-16812/2008-506

### 7. Exekuční příkaz k prodeji



Leninova

247

248

$\frac{13}{2} Q$

150

251

42

319

249

250

40

1755/12

1755/13

241

Q

63

61

7/3

228

222

63

223

nám Svobody

222

1

7

221

221

220

219

218

7/3

220

1773

6

1755/37

1755

59

60/1

61

62

9/7

4

Nerub

17

60

