

# Znalecký posudek č. 2529/133/2011

O ceně zahrady se stavbou, příslušenstvím a pozemkem parc.č. 537 v k.ú.Třeбенice, obec Třeбенice, okres Litoměřice.



**Objednatel posudku:**

Mgr.Monika Cihelková  
sídlem Opletalova 57, Praha 1 insolvenční správkyňě  
Petra Musila  
Vodní 1004/2  
410 02 Lovosice

**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. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 8. 11. 2011 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. 9. 11. 2011

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé zahrady, umístěné na jižním svahu chráněného území Českého středohoří u obce Třebenice.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 11. 2011 za přítomnosti pana Petra Musila.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.755

Snímek z pozemkové mapy

Údaje sdělené vlastníkem

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec:** Třebenice  
**Katastrální území:** Třebenice (769606)

### 5. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti není předložena žádná dokumentace.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rozsáhlý oplocený pozemek umístěný na jižním svahu místa nazvaného „Chocholka“ v katastru Třebenice. Místo je využíváno k rekreaci. Původně bylo souvisle osázeno vinohrady. Pozemek zahrady je z části využíván jako vinohrad. Zbývající část je osázena ovocnými dřevinami, které jsou již přestárlé a neošetřované. Chata je postavena na základě stavebního povolení, ale není k dispozici kolaudační rozhodnutí. V chatě je zaveden elektrický proud. U chaty je nefunkční studna s povolením.

### 7. Obsah posudku

- a) Rekreční chata
- b) Studna
- c) Trvalé porosty
- d) Pozemek č.537

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

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

Okres: Litoměřice

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

#### a) Rekreační chata – § 26

Chata je postavena na základě stavebního povolení z roku 1961. Kolaudace pravděpodobně neproběhla a chata není zapsána v katastru nemovitostí.

Je postavena v horní části mírně svažitého pozemku tradiční zděnou technologií kombinací kamene a cihel. Z poloviny je podsklepena. Zastřešení sedlové bez možnosti využití podkroví. V chatě jsou dvě místnosti vytápěné kamny na pevná paliva. Do chaty je zaveden elektrický proud.

Voda a kanalizace nejsou vybudovány. Studna kopaná je nefunkční.

Technický stav chaty je zhoršený, zdivo je popraskané.

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
sklep	1,80 m	6,50×3,00	=	19,50 m <sup>2</sup>
LNP	2,40 m	6,50×7,50	=	48,75 m <sup>2</sup>
Součet:	4,20 m			68,25 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

sklep	1,80 × 6,50×3,00	=	35,10 m <sup>3</sup>
LNP	2,40 × 6,50×7,50	=	117,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	152,10 m <sup>3</sup>

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

Kraj: Ústecký

Obec: Třebenice

Počet obyvatel: 1 818

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 160,- Kč/m<sup>3</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$T_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitosti	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00

3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 3

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Životní prostředí a atraktivita oblasti	III. Vhodná k rekreaci	0,00
2 Přírodní lokalita	III. Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	0,00
3 Poloha v zástavbě	II. Bez vlivu, samoty	0,00
4 Dopravní dostupnost	III. Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	0,00
5 Hromadná doprava	I. Špatná dostupnost	-0,02
6 Parkovací možnosti	II. Dobré	0,00
7 Obchod a služby (okolí nemovitosti)	II. Obchod nebo služby	0,00
8 Sportoviště	I. Žádné	0,00
9 Obyvatelstvo v okolí	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu nem.	III. bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0,980	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	B
1 Druh stavby	II. Rekreční chata	0,00
2 Svislé konstrukce	V. Zděné tl. více jak 30 cm	0,05
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	I. Bez zákl. příslušenství	-0,10
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m <sup>2</sup>	0,03
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>11</sub>: 0,8

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ):	0,660
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):	$0,900 \times 0,980 \times 0,660 = 0,582$
Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):	$3\,160,- \times 0,582 = 1\,839,12 \text{ Kč/m}^3$
Určení porovnávací hodnoty ( $OP \times CU$ ):	$152,10 \times 1\,839,12 = \mathbf{279\,730,15 \text{ Kč}}$
<b>Rekreační chata – zjištěná cena:</b>	<b>279 730,15 Kč</b>

### b) Studna – § 9

studna je vykopaná na základě povolení, ale není funkční. Je využívána k jímání povrchových vod.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 5,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,322

Koeficient prodejnosti: 1,587 (Chaty)

#### Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
<b>Základní cena:</b>	=	<b>9 750,- Kč</b>

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient $K_S$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_I$ :	×	2,3220
Koeficient prodejnosti $K_P$ :	×	1,5870
Studna neslouží trvale svému účelu	×	0,2000
<b>Cena studny:</b>	=	<b>7 185,78 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení:  $100 \times 50 / (50 + 50) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: $7\,185,78 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	-	3 592,89 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>3 592,89 Kč</b>

**Studna – zjištěná cena: 3 592,89 Kč**

### c) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Vinice je neošetřovaná několik let.

#### Viničné porosty – příloha č. 35

Množství	Typ	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
700 m <sup>2</sup>	Nekomerční vinice	537	12 r.	145,- Kč	-30 %	71 050,- Kč

Viničné porosty – celkem:	=	71 050,- Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena:		<b>71 050,- Kč</b>

**d) Pozemek č.537 – § 28**

Poloha pozemku je v chráněném území Českého středohoří, v místě není možnost napojení na vodu a kanalizaci. Místo je atraktivní pro rekreaci a pěstování teplomilných dřevin.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 41,06 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (1\ 818 - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 1 818 je počet obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**

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

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	125 %	×	2,250
--	---	-------	---	-------

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

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	10 %		
Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	5 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Úprava celkem:	-	22 %	×	0,780
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :			×	2,169
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Chaty)			×	1,587
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	537	1 475	41,06	99,2185	146 347,29

**Pozemek č.537 – zjištěná cena: 146 347,29 Kč**

## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

-	Rekreační chata	279 730,15 Kč
-	Studna	3 592,89 Kč
-	Trvalé porosty	71 050,- Kč
-	Pozemek č.537	146 347,29 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>		<b>500 720,33 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>		<b>500 720,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 500 720,- Kč**

Cena slovy: pětsettisíc sedmsetdvacet Kč

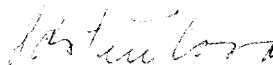
### Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou, která postuluje vlivy na prodejnost v čase a místě. S porovnáním s prodejními cenami obdobných nemovitostí lze prohlásit cenu vypočtenou za cenu obvyklou:

**cena obvyklá - 500 000,-Kč (slovy: pětsettisíc korun českých)**

Teplice, 9. 11. 2011

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



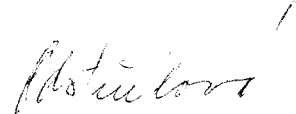


## D. Znalecká doložka

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 nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2529/133/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2011 podle připojené likvidace.

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the expert, located at the end of the document.





5

20 30 40 50 m

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2011 10:25:25

Kraj: 010423 Litoměřice

Obec: 565768 Třeбенice

PSČ: 269606 Třeбенice

List vlastnictví: 755

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

Uzemní právo oprávněný	Identifikátor	Podíl
Uzemní právo		
Musil Petr, Vodní 1004/2, Lovosice, 410 02 Lovosice 2	790923/0912	

Nemovitost

Parcela

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
537	1475	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Uzemní práva - Bez zápisu

Uzemní vlastnického práva

Právo

Právo

Povinnost k

Právo exekuce

Musil Petr, Vodní 1004/2,  
Lovosice, 410 02 Lovosice 2,  
RČ/IČO: 790923/0912

Z-9607/2010-506

Uzemní Exekuce soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18EXE-6234/2010 - 11 ze dne 28.06.2010.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-9607/2010-506

Uzemní příkaz k prodeji nemovitosti

Musil Petr, Vodní 1004/2,  
Lovosice, 410 02 Lovosice 2,  
RČ/IČO: 790923/0912, Parcela:  
537

Z-9687/2010-506

Uzemní Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prostějov 018EX-02696/2010 -004 ze dne 12.8.2010, právní moc dne 16.8.2010 a oprava č.j. 018 EX 02696/2010-008 ze dne 18.8.2010

Z-9687/2010-506

Uzemní právo exekutorské

Uzemní výše: 11.043,-Kč s příslušenstvím

Uzemní Triangl, a.s., Vítkovická

Parcela: 537

Z-9621/2010-506

Uzemní 1. Moravská Ostrava, 702 00

Uzemní rava 2, RČ/IČO: 25864106

Uzemní Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Prostějov 018 EX-02696/2010 -004 ze dne 12.8.2010, právní moc dne 16.8.2010 a oprava č.j. 018 EX 02696/2010-008 ze dne 18.8.2010

Z-9621/2010-506

Uzemní exekuce

Musil Petr, Vodní 1004/2,  
Lovosice, 410 02 Lovosice 2,  
RČ/IČO: 790923/0912

Z-2086/2011-506

Uzemní Exekuce soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-8100/2010 -12 ze dne 19.11.2010.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2086/2011-506

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2011 10:25:25

Adresa: 210423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Parcela: 569606 Třebenice

List vlastnictví: 755

Ukazatel: Právní vztahy jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Povinnost k

Právní příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 537

Z-2104/2011-506

Právní příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Liberec 36 EX-2434/2010 -11 ze dne 03.02.2011.

Z-2104/2011-506

Právní exekuce

Musil Petr, Vodní 1004/2,  
Lovosice, 410 02 Lovosice 2,  
RČ/IČO: 790923/0912

Z-3387/2011-506

Právní Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-8376/2010 -12 ze dne 08.12.2010.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3387/2011-506

Právní vyhláška

Parcela: 537

Z-8444/2011-506

Právní Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Prostějov 018 EX-02696/2010 -021 ze dne 02.05.2011.

Z-8444/2011-506

Právní právo exekutorské

Právní výše: 19.159,-Kč s příslušenstvím

Právní LEX ČR, a.s., Karla Engliše

Parcela: 537

Z-9679/2011-506

Právní IČO: Praha 5, Smíchov, 150 00

Právní RČ/IČO: 25085689

Právní Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Liberec 36 Ex-2614/2010 -10 ze dne 08.03.2011. Právní moc ke dni 28.04.2011.

Z-9679/2011-506

Právní právo exekutorské

Právní výše: 5.591,-Kč s příslušenstvím

Právní LEX ČR, a.s., Karla Engliše

Parcela: 537

Z-9682/2011-506

Právní IČO: Praha 5, Smíchov, 150 00

Právní RČ/IČO: 25085689

Právní Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Liberec 36 Ex-2434/2010 -10 ze dne 03.02.2011. Právní moc ke dni 28.04.2011.

Z-9682/2011-506

Právní exekuce

Musil Petr, Vodní 1004/2,  
Lovosice, 410 02 Lovosice 2,  
RČ/IČO: 790923/0912

Z-10754/2011-506

Právní Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-6323/2011 -11 ze dne 06.04.2011.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-10754/2011-506

Právní exekuce

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokarující stav evidovaný k datu 24.08.2011 10:25:25

Obec: 565768 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Obec: 565768 Třebenice

List vlastnictví: 755

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

## Povinnost k

Musil Petr, Vodní 1004/2, Lovosice, 410 02 Lovosice 2, RČ/IČO: 790923/0912 Z-10814/2011-506

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-6279/2011 -13 ze dne 04.04.2011.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-10814/2011-506

Řízení exekuce

Musil Petr, Vodní 1004/2, Lovosice, 410 02 Lovosice 2, RČ/IČO: 790923/0912 Z-15321/2011-506

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-6979/2011 -12 ze dne 12.05.2011.; uloženo na prac. Litoměřice

Z-15321/2011-506

Ústřední zápisy

Stavba

## Vztah k

Právní mocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

ze 2.6.2011

IFI CREDIT Czech, a.s.,  
Křižácká 941/24, Praha 1, Nové  
sídlo: 110 00 Praha 1, RČ/IČO:  
160069

Parcela: 537

Z-11059/2011-506

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Plzeň-město 108 EX-02061/2011 -005 ze dne 02.06.2011.

Z-11059/2011-506

Mapy, tituly a jiné podklady zápisu

Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Litoměřicích 35 D-1290/2008 -34  
ze dne 15.04.2009. Právní moc ke dni 29.04.2009.

Z-8432/2009-506

Musil Petr, Vodní 1004/2, Lovosice, 410 02 Lovosice 2

RČ/IČO: 790923/0912

Podílů bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

BPEJ

Výměra [m2]

12041

1475

Výměra ostatních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

..... evidovaný k datu 24.08.2011 10:25:25

Okres: CZ0423 .....

Obec: 565768 Třebenice

Okresní území: 769606 .....

List vlastnictví: 755

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

Nemovitosti jsou ..... ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad ..... Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

vytvořil:

Vyhotoveno: 24.08.2011 15:14:49

vytvořeno dále ..... katastrální - SCD

.....

Řízení PÚ: .....

.....

