

## Znalecký posudek č. ZP-2597

o ceně obvyklé na - stavbě (budova) č.p. 128, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím ( oplocení, travní porost, IS, stromy, garáž ) na pozemku St. parc. č. 203 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek parc.č. 200 ( zahrada ), pozemek parc.č. 201 ( zahrada ) v kat. území Mistrovice u Nového Oldřichova, obec Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 61.

**Objednatel posudku:**

**JUDr Milan Suchánek**  
Exekutorský úřad Praha 9  
Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

**Účel posudku:**

exekuční řízení č.j. **085 EX 6494/11**

**Podle stavu ke dni 18.9.2012 posudek vypracoval:**

Znalecký ústav  
**Znalecká společnost s.r.o.**  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 21.9.2012

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Provést ocenění cenou obvyklou na - stavbě (budova) č.p. 128, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím ( oplocení, travní porost, IS, stromy, garáž ) na pozemku St. parc. č. 203 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek parc.č. 200 ( zahrada ), pozemek parc.č. 201 ( zahrada ) v kat. území Mistrovice u Nového Oldřichova, obec Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 61.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: rodinný dům č.p. 128 s pozemky  
471 13 Nový Oldřichov 128

Region: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Katastrální území: Mistrovice u Nového Oldřichova

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.9.2012.

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

Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku.

Exekuční příkaz, který vydal dne 31.8.2011 Exekutorský úřad Praha 9, se sídlem Praha 9, Pod Pekárnami 245/10, ve kterém rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovitosti povinných Knespl Jiří a Knesplová Jitka, Mistrovice 128, 471 13 Nový Oldřichov.

Mapa okolí

Snímek katastrální mapy

Nabídky realitních kanceláří.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 18.9.2012.

## **5. Použitá literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

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

SJM Knespl Jiří a Knesplová Jitka, Mistrovice 128, 471 13 Nový Oldřichov.

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s přísl. do výše 2.350.000,- Kč a budoucích pohledávek s přísl., které vzniknou po splnění stanovených podmínek nejpozději do 31.12.2037 do výše 1.410.000,- Kč.

Stavební spořitelna České spořitelny a.s.

## **7. Celkový popis nemovitosti:**

Předmětem zjištění ceny obvyklé na - stavbě (budova) č.p. 128, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím ( oplocení, travní porost, IS, stromy, garáž ) na pozemku St. parc. č. 203 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek parc.č. 200 ( zahrada ), pozemek parc.č. 201 ( zahrada ) v kat. území Mistrovice u Nového Oldřichova, obec Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 61. Kat. území Mistrovice leží cca 10.0 km od města Česká Lípa. Přístup k nemovitosti je z místní nezpevněné komunikace. Rodinný dům je postavený v přední části pozemku svažitého charakteru. Rodinný dům je napojen na veřejné inženýrsko - energetické sítě a plynovod. Souhrnný stavebně technický stav nemovitosti s příslušenstvím je podprůměrný.

## **8. Obsah posudku:**

### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 128

### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemky

## **9. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Hlavní stavby**

#### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 128**

Rodinný dům postavený na svažitém oploceném pozemku v okrajové části obce s přístupem z místní nezpevněné cesty. Budova je zděná s jedním nadzemním patrem a střešní částí, střecha je dřevěná sedlová se šablonami, okna jsou dřevěná zdvojená, klempířské prvky jsou provedeny z pozin. plechu, fasádní omítky jsou břízolitité, na dům navazuje dřevěná garáž. Předmětné pozemky

jsou svažitého charakteru a tvoří jeden funkční celek. Souhrnný stav nemovitosti s příslušenstvím je podprůměrný.

## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Pozemky

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

## Věcná hodnota dle THU

### a) Hlavní stavby

#### a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 128

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	119,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
střešní část:	119,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

#### Jednotkové množství:

Jednotka:

1 NP:	(119)*(3,00)	=	357,00
střešní část:	(119)*(2,50)	=	297,50
Jednotkové množství – celkem:		=	654,50

#### Stanovení jednotkové ceny:

Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy ÚRS Praha .

Seznam porovnávaných objektů:

Pořadové číslo	Název objektu	Katalogová cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Váha
1.	Rodinný dům	4 677,86	4 677,86	1,000
2.	Rodinný domek	4 172,68	4 172,68	1,000
3.	Rodinný domek - VS.1H	4 258,48	4 258,48	1,000
4.	Rodinný domek typ PRAKTIK	5 615,24	5 615,24	1,000
5.	Rodinný domek Chlumeck n.C.	4 747,90	4 747,90	1,000

Minimální jednotková cena: 4 172,68 Kč/

Průměrná jednotková cena:	4 694,43 Kč/
Maximální jednotková cena:	5 615,24 Kč/

### Ocenění:

Základní cena: 4 694,43 Kč/  
 654,50 \* 4 694,43 Kč/ = 3 072 504,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,333 \%$  - 2 560 410,51 Kč

**Rodinný dům č.p. 128 - výsledná cena = 512 094,39 Kč**

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům č.p. 128 = 512 090,- Kč

**Cena objektů činí celkem 512 090,- Kč**

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

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

#### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	203	119,00	35,00	4 165,-
Součet				4 165,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3520
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				12 134,98

#### Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	200	711,00	35,00	24 885,-
zahrada	201	496,00	35,00	17 360,-
Součet				42 245,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3520
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem		<u>49 233,34</u>

**Pozemky - zjištěná cena** = **61 368,32 Kč**

### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky** = 61 370,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **61 370,- Kč**

### Porovnávací hodnota

#### a) Pozemky

##### a<sub>1</sub>) Pozemky

#### Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	$K_p$	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
st pozemek Mistrovice	159 000,-	1276	124,61	1,00	1,00	124,61
st pozemek Nový Oldřichov	322 230,-	2802	115,00	1,00	1,00	115,00
						<u>239,61 / 2,000</u>
Průměrná jednotková cena:						119,80 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:						115,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:						124,61 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Oceňované pozemky:**

zahrada	p.č. 200	711 m <sup>2</sup>
zahrada	p.č. 201	496 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha a nádvoří		<u>p.č. 203 119 m<sup>2</sup></u>

Výměra oceňovaných pozemků: 1326 m<sup>2</sup>

1 326,00 m<sup>2</sup> á 119,80 Kč/m<sup>2</sup> = 158 854,80 Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem** = **158 854,80 Kč**

**Pozemky - výsledná cena** = **158 854,80 Kč**

### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky** = 158 850,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **158 850,- Kč**

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název:	rodinný dům č.p. 128			
Adresa	471 13 Mistrovice 128			
Popis:				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu	špatný	
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	1326 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	119 m <sup>2</sup>	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné			
Přípojky	elektro, plynovod			
Příslušenství				

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	realizovatelná cena v místě a čase	*	1,00
<b>Index odlišnosti objektu oproti standardu I<sub>0</sub>:</b>			<b>1,00</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

#### Objekt č.: 1      Název: rodinný dům Mistrovice

Adresa                    471 13 Mistrovice

Popis: Rodinný dům na velmi pěkném a klidném místě v Novém Oldřichově. Nabízíme Vám dům se zahradou vhodný k trvalému bydlení nebo i k rekreaci na pěkném místě v Novém Oldřichově, v krásné krajině Českého Středoohoří. Nový Bor 9 km, Česká Lípa 15 km, Děčín 20 km. Dům je možné využívat buď jako samostatné 3+1 nebo jako 2x samostatné 1+1. Dispozice: Přízemí: zádveří, chodba, šatna, kotelná – plynový kotel + nové etážové topení v celém domě + po úpravách komínu možnost instalace krbových kamen + el. bojler, koupelna – sprchový kout + umyvadlo + WC, ložnice, obytná místnost se vchodem na terasu, v přízemí připravené rozvody na zabudování kuchyňské linky, plovoucí podlahy. Podkroví: možno využít jako samostatnou bytovou jednotku, ložnice v dřevěném obložení, kuchyňský kout s jídelním a obývacím prostorem, koupelna - sprchový kout + umyvadlo + WC + el. bojler, plovoucí podlahy. Pod střechou prostor pro skladování. Střecha eternit. Dům pod terasou částečně podsklepen. Vodovodní řád, septik s trativodem. Celková plocha pozemku 874 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha, zahrada 590m<sup>2</sup>.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	874 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	284 m <sup>2</sup>	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví ano



Svislé konstrukce zděné  
Přípojky elektro, vodovod, plynovod  
Příslušenství

**Požadovaná nebo kupní cena** **990 000,- Kč**

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1: realizovatelná cena v místě a čase \* 1,10  
**Celkový koeficient:** / 1,10  
**Přepočtená standardní cena:** **900 000,- Kč**

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

**Objekt č.: 2 Název: rodinný dům Prácheň**

Adresa 471 14 Prácheň

Popis: RD o velikosti 7+1, s udržovanou zahradou, s ovocnými stromy i jehličnany. Na pozemku - skleník, garáž, zahradní domek. Objekt je podsklepen, I.NP -předsíň, kuchyně, 2 pokoje, koupelna a dílna, II.NP -3 pokoje, III.NP - 1 pokoj + půdní prostory. Vytápění na tuhá paliva. Plyn (HUP) doveden do oplocení na hranici pozemku.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1757 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	108 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výťah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, vodovod		
Příslušenství			

**Požadovaná nebo kupní cena** **930 000,- Kč**

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1: realizovatelná cena v místě a čase \* 1,10  
**Celkový koeficient:** / 1,10  
**Přepočtená standardní cena:** **845 454,55 Kč**

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

**Objekt č.: 3 Název: rodinný dům Mistrovice**

Adresa 471 13 Mistrovice

Popis: RD Nový Oldřichov, Mistrovice. Dispozice 1+5. C 1069 m<sup>2</sup>, ZP 103 m<sup>2</sup>, garáž 27 m<sup>2</sup>, dílna 32 m<sup>2</sup>, zahrady celkem 907 m<sup>2</sup>. Dům je zateplen, nová střecha (KM Beta), nová plastová okna, venkovní parapety, bezpečnostní dveře. Teplovzdušný krb s rozvodem po celém domě.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	velmi dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1069 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	103 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, vodovod, plynovod		
Příslušenství			

**Požadovaná nebo kupní cena** **1 299 000,- Kč**

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1: realizovatelná cena v místě a čase \* 1,20

**Celkový koeficient:** / 1,20

**Přepočtená standardní cena:** **1 082 500,- Kč**

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

**Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů**

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. rodinný dům Mistrovice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. rodinný dům Prácheň	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. rodinný dům Mistrovice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SJC – průměr					
JCO = SJC * I <sub>0</sub>					

Výměry oceňované stavby

CO:

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

C<sub>p</sub> = CO<sub>průměrná</sub> **942 651,52 Kč**

**Rodinný dům č.p. 128 - výsledná cena** = **942 651,52 Kč**

## C. Rekapitulace

### **Administrativní cena:**

Administrativní cena pozemků:	61 370,- Kč
<b>Administrativní cena celkem:</b>	<b>61 370,- Kč</b>

### **Věcná hodnota:**

<b>Věcná hodnota objektů:</b>	<b>512 090,- Kč</b>
<b>Stanovená věcná hodnota celkem:</b>	<b>512 090,- Kč</b>

### **Porovnávací cena:**

Porovnávací cena pozemků:	158 850,- Kč
<b>Porovnávací cena celkem:</b>	<b>942 650,- Kč</b>

**Obvyklá cena:**

**942 000,- Kč**

slovy: devětsetčtyřicetdvatisíc Kč

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Pro srovnání byly vzaty nabídky srovnatelných nabízených nemovitostí v dané lokalitě. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou na - stavbě (budova) č.p. 128, způsob využití: rod. dům s příslušenstvím ( oplocení, travní porost, IS, stromy, garáž ) na pozemku St. parc. č. 203 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek parc.č. 200 ( zahrada ), pozemek parc.č. 201 ( zahrada ) v kat. území Mistrovice u Nového Oldřichova, obec Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 61 v objektivní zaokrouhlené výši 942.000,00 Kč.

V Praze, 21.9.2012

Znalecký ústav

**Znalecká společnost s.r.o.**

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

## D. Znalecká doložka:

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

(§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-2597 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem dle likvidace.

## E. Seznam příloh:

Kopie výpisu z KN

Fotodokumentace

Kopie snímku katastrální mapy

Kopie mapy okolí

Matriční list