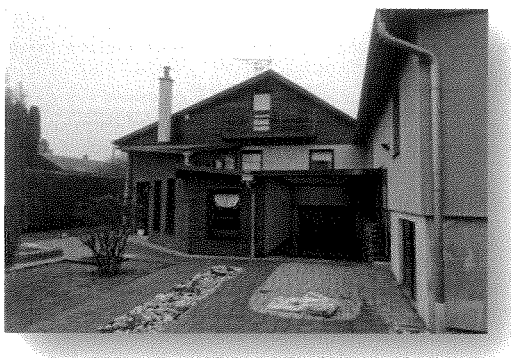




## Znalecký posudek

č. 1936-058-2016

Stanovení ceny obvyklé (tržní) podle z.č. 151/1997 Sb.  
vybraných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 194  
v k.ú. Daliměřice obec Turnov.



Oceněno k datu 1. 4. 2016

Objednatel

IT credit, s.r.o.  
Pernerova 502/50  
186 00 Praha 8

Zhotovitel

1. Znalecká a.s.  
znalecký ústav  
Mozartova 679/21  
460 01 Liberec

V Liberci dne 4. 5. 2016

## OBSAH

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY .....	3
2. OSVĚDČENÍ A PROHLÁŠENÍ .....	4
3. PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	5
4. NÁLEZ.....	6
4.1 Bližší údaje o nemovitosti.....	6
4.2 Podklady pro vypracování posudku.....	6
4.3 Použité metody, použité pojmy .....	7
4.4 Místní šetření .....	7
4.5 Celkový popis majetku .....	8
4.6 Právní vady.....	11
4.7 Analýza silných a slabých stránek oceňovaného majetku .....	11
5. POSUDEK A OCENĚNÍ .....	12
5.1 Srovnávací metoda ocenění.....	12
6. SHRNUTÍ OCENĚNÍ - rekapitulace .....	15
7. IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE .....	16
8. PŘÍLOHY .....	17

## 1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
  - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.
2. Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
  3. Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.
  4. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.
  5. Znalecký posudek byl podán v souladu s etickými kodexy IRRV (Institute of Revenues, Rating and Valuation, UK) a IREI (International Real Estate Institute, USA).

## 2. OSVĚDČENÍ A PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav a zpracovatelé posudku tímto osvědčují a prohlašují, že

1. V současné době nemají a ani v budoucnosti nebudou mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady, nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.
5. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a znalecký posudek splňuje požadavky dle § 127a Občanského soudního řádu.
6. Znalecký posudek vyhotovil znalecký ústav 1. Znalecká a.s., se sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec. Zpracovateli znaleckého posudku jsou:

Ing. arch. David Charousek

V Liberci dne 4. 5. 2016

1. Znalecká a.s.  
znalecký ústav  
Mozartova 679/21  
460 01 Liberec  
IČ 25488350

### 3. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

**Předmět a účel znaleckého posudku:**

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. st. 665, jehož součástí je dvougenerační rodinný dům s č.p. 226, a p.č. 859/15 včetně příslušenství, zapsané na LV.č. 194 v k.ú. Daliměřice, v obci Turnov, okr. Semily.

## 4. NÁLEZ

### 4.1 Bližší údaje o nemovitosti

<b>Adresa:</b>	Hruborohozecká 226, Daliměřice, 511 01 Turnov
<b>Okres:</b>	CZ0514 Semily
<b>Obec:</b>	577626 Turnov
<b>Katastrální území:</b>	771627 Daliměřice
<b>Vlastník dle LV č.: 194</b>	Mikulášková Hana, Hruborohozecká 226, Daliměřice, 51101 Turnov
<b>Místní šetření:</b>	Provedeno 21. 4. 2016 vnější obhlídkou, vlastník neumožnil přístup do objektu.
<b>Ocenění ke dni:</b>	1. 4. 2016

#### Nemovitost:

Pozemek č.	Plocha m <sup>2</sup>	Druh	Stavba
St. 665	83	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 226, rod.dům
859/15	564	orná půda	

a příslušenství.

### 4.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 194 vyhotovený dálkovým přístupem ke dni 1. 4. 2016.
- Snímek katastrální mapy vyhotovený dálkovým přístupem.
- Vyjádření Jitky Pětové, stavební úřad Turnov (kancelář č. 307, tel. č. +420 481 366 307 [j.petova@mu.turnov.cz](mailto:j.petova@mu.turnov.cz))
- Databáze informačních zdrojů z realitních serverů a analýzy realitního trhu na serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) , [www.reality.cz](http://www.reality.cz) , [www.cbre.com](http://www.cbre.com) , [www.dtz.com](http://www.dtz.com) , [www.e15.cz](http://www.e15.cz), databáze 1. Znalecká a.s.
- Podrobná fotodokumentace dodaná věřitelem
- Zjištění při místním šetření

Objednatel posudku ručí za pravdivost všech předaných informací a dokumentů dodaných jako podklady pro ocenění výše uvedeného nemovitého majetku!

Vlastník neumožnil při místním šetření přístup do objektu. Pro ocenění vycházíme z předložené fotodokumentace od věřitele a informací z veřejných databází. Možná nezjištěná rizika jsou v posudku zohledněna.

## 4.3 Použité metody, použité pojmy

### Použité metody

#### Srovnávací metoda ocenění

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a získané informace je možno vyhodnotit jak pro hodnotu samotné stavby, tak i souboru staveb.

### Použité pojmy

#### Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíby.

#### Tržní hodnota podle International Valuation Standards 2005

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Náležitým marketingem se rozumí, že majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

Cena obvyklá se pro účely tohoto posudku stanoví na úrovni tržní hodnoty.

## 4.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno vnější obhlídkou dne 21. 3. 2016 za přítomnosti pana Z. Mikuláška a zástupce věřitele. Vlastník neumožnil vnitřní prohlídku.

## 4.5 Celkový popis majetku

### Celkový popis:

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. st. 665, jehož součástí je dvougenerační rodinný dům s č.p. 226, a p.č. 859/15 včetně příslušenství, zapsané na LV.č. 194 v k.ú. Daliměřice, v obci Turnov, okr. Semily. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a přístavbu. V každé části je samostatně přístupný byt se zázemím a příslušenstvím. V původní části se nachází byt s dispozicí 4 + KK s celkovou užitnou plochou kolem 155 m<sup>2</sup> s příslušenstvími a garáží. Přístavěná část má dispozici 2 + KK s celkovou užitnou plochou kolem 65 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je po celkové rekonstrukci. Oceňované pozemky tvoří zahradu, jejíž příslušenstvím je venkovní bazén a zpevněné plochy. Dům stojí v severní části okrajového centra Turnova s dobrou dostupností.

### Místopis:

Dům stojí samostatně v ulici Hruborohozecké v okrajovém centru Turnova. Jedná se o vyhledávanou rezidenční lokalitu v Turnově s velmi dobrou dopravní dostupností základní občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury. Nádraží a autobusový terminál jsou vzdáleny cca 1 km, nájezd na R10 je cca 500 m. V okolí je dostatečná nabídka ploch pro sport a volnočasové aktivity. Okolní zástavba, dopravní situace ani obyvatelstvo nemají na užívání RD negativní vliv.

### Charakteristika obce

Turnov je obcí s rozšířenou působností a leží v okrese Semily, v jižní části Libereckého kraje. Jako jediný správní obvod v Libereckém kraji je tvořen obcemi ze tří okresů. Celkem má ve správním obvodu Turnov působnost 37 obcí. V rámci Libereckého kraje se správní obvod Turnov vyznačuje nejvyšším podílem zemědělské půdy ze všech správních obvodů (více než 62 %) a naopak nejnižším podílem lesní půdy (26,2 %). Ve správním obvodu Turnov žilo ke konci roku 2012 celkem 32 602, tedy 7,4 % z celkového počtu obyvatel Libereckého kraje. Celková míra nezaměstnanosti v obci činila k roku 2011 7,78 %, což je méně než průměr v Libereckém kraji, který činil v roce 2013 8,46 %.

Turnov má průmyslovou tradici sahající do 1. poloviny 19. století, kdy se zde rozvíjelo brusičství drahých kamenů. Postupně zde vznikaly firmy z různých průmyslových odvětví, z nichž žádné není převažující. Nejvýznamnější současné výrobní firmy jsou:

- Sklostroj - výroba sklářských strojů a zařízení pro sklářský průmysl
- Preciosa – dříve Turnovské brusírny a Monokrystaly
- Dias – průmyslové využití minerálů, obráběcí nástroje (Dias = diamanty a safíry)
- Kamax - výroba pevnostních šroubů pro automobilový průmysl
- Ontex – výroba intimního hygienického zboží
- Grupo Antolin – výroba komponent pro automobilový průmysl
- JUTA Turnov - výroba technických tkanin
- Granát Turnov – výroba šperků z drahých kamenů a kovů



## Stavebně-technický popis:

**Objekt rodinného domu** stojí samostatně, původní část na parcele st. 665 o celkové velikosti 83 m<sup>2</sup> a nová přístavba na pozemku tvořícím zahradu p.č. 859/15. Dům má jedno nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví, je podsklepen, nachází se v něm integrovaná garáž. Dispozičně se jedná o dvoubytový rodinný dům s celkovou užitnou plochou kolem 220 m<sup>2</sup> obytných místností, garáží a příslušenstvím.

Pro odhad dispozice jsme vycházeli z předložené fotodokumentace, zjištěných ploch z katastrální mapy a vyjádření zástupce stavebního úřadu.

Dispozice samostatně přístupného bytu v původní části je 4+KK, celkem cca 155 m<sup>2</sup> užitné plochy obytné části s garáží a sklady. Zastavěná plocha této části je 114,5 m<sup>2</sup>.

Suterén - garáž, sklad, kotelna (celkem cca 70,5 m<sup>2</sup> užitné plochy).

1. NP - zádveří, chodba, koupelna a WC (sprchový kout) kuchyně s jídelnou, obyv. pokoj, nová hala

2. NP - chodba, ložnice, pokoj

Dispozice samostatně přístupného bytu v přístavbě („jižní křídlo“) je 2+KK, celkem cca 65 m<sup>2</sup> užitné plochy. Zastavěná plocha této části je 73,5 m<sup>2</sup>.

1. NP - zádveří, chodba, koupelna a WC (sprchový kout) obyv. pokoj s kuchyní s jídelnou, ložnice

## Hlavní stavba

Základy jsou betonové s původní (nedostatečnou) hydroizolací a tepelnou izolací, svíslé konstrukce v suterénu jsou z cihelného zdiva, nosné konstrukce nadzemních podlaží jsou zděné o síle cca 450 mm, fasáda původního objektu je bez dodatečné tepelné izolace. Nová přístavba má dodatečnou izolaci pláště s probarvenou omítkovinou. Nosné vodorovné konstrukce tvoří nosníky s keramickou vložkou nebo jsou železobetonové, monolitické.

Střecha má klasický dřevěný krov, krytinu tvoří šablony na bázi živice. Schodiště je do suterénu betonové s keramickým povrchem, do patra má ocelovou konstrukci a dřevěné stupně bez podstupňů. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou částečně původní náplňové s ocelovými zárubněmi, částečně s dřevěnými obložkami a laminátovým povrchem. V nové části jsou okna komplet typu EURO s termoizolačním zasklením. Vstupní dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou v 1. PP betonové nebo s keramickým povrchem. V obytných místnostech v 1. NP a 2. NP jsou na chodbách keramické dlažby, v pokojích plovoucí s laminátovým povrchem nebo koberce, v koupelnách je keramická dlažba po rekonstrukci. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem a pracovní deskou s dřezem a míchačí baterií. V koupelně je pouze sprchový okut a umyvadlo osazeno míchačí baterií. WC je typu kombi.

Původní část byla postavena v roce 2008 - 2009 a přístavba kolaudována v roce 2010.

## Přístavba jižního křídla

Základy jsou betonové s hydroizolací a tepelnou izolací, svíslé konstrukce jsou v podnoží z betonových prefabrikátů, v nadzemním podlaží jsou zděné o síle cca 400 mm a dodatečným zateplením a probarvenou omítkovinou. Nosné vodorovné konstrukce tvoří nosníky s betonovou vložkou. Střecha má nízký sedlový tvar, konstrukce je dřevěná, sbíjená, neumožňující podkroví. Krytinu tvoří šablony na bázi živice. V této nové části jsou okna komplet typu EURO, dveře dřevěné s obložkovými zárubněmi. Vstupní dveře jsou dřevěné. Podlahy mají v obytných místnostech keramický povrch nebo jsou nalepeny koberce, v koupelně je keramická dlažba i obklad. Menší kuchyně je vybavena elektrickým sporákem a pracovní deskou s dřezem

a míchací baterií. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo osazeno míchací baterií. WC je typu kombi.

Část jižního křídla byla kolaudována v roce 2010.

Vodoinstalace a ohřev TUV:

Vodovod je napojen na veřejný vodovodní řad. Teplá užitková voda je dodávána z el. zásobníku. Odkanalizování je napojeno do veřejné kanalizační stoky.

Elektroinstalace:

Elektroinstalace je většinou po kompletní rekonstrukci o napětí 230/380, dodavatel standardní.

Topení:

V původní části domu je ústřední s plynovým kotlem umístěným v suterénu. Radiátory jsou deskové s vedením v ocelových trubkách pod povrchem. V nové hale jsou krbová kamna na tuhá paliva. V přístavbě jižního křídla je topení zajištěno el. přímotopnými panely umístěnými pod parapety oken.

Ostatní vybavení: součástí RD je integrovaná garáž o užit. ploše kolem 25 m<sup>2</sup>. Na zahradě je umístěn nekrytý bazén s pevnou konstrukcí. Zpevněné plochy kolem domu jsou z probarvených betonových dlaždic. Na zahradě se nachází několik vzrostlých okrasných stromů a keřů, ostatní plocha je zatravněna. Pozemek je oplocen dřevěným plotem na dřevěných sloupcích.

Celkový stavebně technický stav lze označit za dobrý, odpovídá době vzniku i pravidelně prováděné údržbě. Vybavení domu je podle současných standardů mírně nadprůměrné. Stavba byla prováděna pravděpodobně svépomocí, což se projevilo částečně horším řemeslným zpracováním. V částech suterénních místnostech se projevuje zvýšená vlhkost netěsností izolace.

K datu ocenění není nová část zakreslena v katastrální mapě. Podle vyjádření J. Pětové ze stavebního úřadu v Turnově byla stavba realizována na základě stavebního povolení v roce 2002 a v roce 2010 bylo kolaudací povoleno stavbu užívat. Dodatečný záznam do katastrální mapy je možný na základě geometrického zaměření.

## 4.6 Právní vady

Právními vadami se rozumí případné omezení vlastnického práva k majetku. Právní a ekonomické vady k předmětným nemovitostem jsou na listu vlastnictví zaznamenány v oddílu C ve výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto posudku.

**Věcné břemeno** - zřízení a provozování vedení

Pro:

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

Povinnost:

p.č. 859/15

**Zástavní práva** - jsou uvedena na LV v příloze tohoto znaleckého posudku. Výpis poukazuje na množství exekucí popsanych na šestnácti stránkách. Třetím stranám, které zvažují zájem v předmětné nemovitosti doporučujeme důkladné prošetření těchto omezení.

Zástavní práva a zahájení exekuce jsou zásadním omezením vlastnického práva. Při případném prodeji musí dojít k vypořádání s věřiteli.

## 4.7 Analýza silných a slabých stránek oceňovaného majetku

Silné stránky

- dobrá dostupnost
- vyhledávaná lokalita
- příslušenství domu
- dvě jednotky v domě
- optimálně velký pozemek

Slabé stránky

- dům vznikl postupně, nemá jasný architektonický koncept

## 5. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 5.1 Srovnávací metoda ocenění

Pro odhad obvyklé ceny srovnávací metodou čerpáme informace převážně z nabídkových cen realitních kanceláří, realitního tisku, veřejných dražeb a z Internetu, které modifikujeme korekčními koeficienty, které zahrnují možnou provizi realitní kanceláře, jednak odlišnosti parametrických charakterů srovnávaných nemovitostí.

O rodinné domy kategorie B po rekonstrukci v dobře dostupných částech obcí je nyní poměrně vysoký zájem vzhledem k současným nízkým úrokům hypotéčních úvěrů a vyšším nákladům na pořízení domu nového. Po realitní krizi, kdy ceny starších bytů a rodinných domů klesaly o několik desítek procent, opět poptávka (od roku 2012) narůstá. Ceny rezidenčních nemovitostí podle vyjádření realitních makléřů stále nedosahují ceny před rokem 2008, již se k této hranici ovšem opět blíží. Větší rozdíly v prodejních cenách jsou podle lokalit a v menších městech i podle skladby obyvatel v okolí.

Turnov je obcí s velkou spádovostí, má velmi dobrou dopravní dostupnost větších a ekonomicky aktivnějších měst – Liberec, Mladá Boleslav, Praha, a zároveň dobré předpoklady kvalitního bydlení. Zájem o rodinné domy (i starší) je zde trvale vyšší, protože na terciální města zatím nesměruje cíleně zájem větších developerů a nevznikají zde nové projekty společného ani individuálního bydlení. Z těchto důvodů vidíme tržní potenciál oceňované nemovitosti jako velmi dobrý.

Srovnatelné prodeje:

Srovnání č.	1	pozn.	
kvalita	B	kategorie	zděný, samostatný
lokalita	Mašovská		Turnov
pozemek	1280		
dispozice	asi 5+1/G		
užitná plocha	200	m <sup>2</sup>	
prodej	18 750	Kč/m <sup>2</sup>	
cena celkem	3 750 000	Kč	prodejní cena

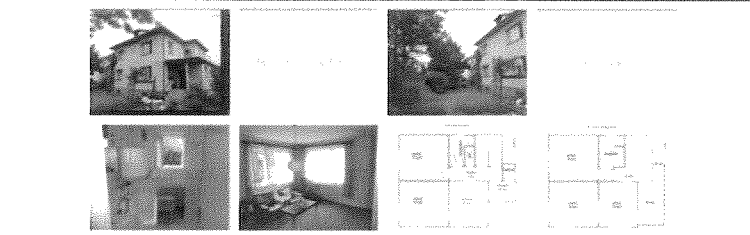
Rodinný dům ve velmi dobrém stavu nedaleko od Turnova se zahradou a vzrostlými ovocnými stromy.

Nemovitost se nachází v těsném sousedství návsí, avšak díky své poloze svému majiteli poskytující dostatek soukromí. Realitní kancelář STING, s.r.o.



Srovnání č.	2		pozn.
kvalita	B	kategorie	zděný, řadový
lokalita	Malý Rohozec		Turnov
pozemek	2 216		
dispozice	5+1		
užitná plocha	200	m <sup>2</sup>	
prodej	16 000	Kč/m <sup>2</sup>	
cena celkem	3 200 000	Kč	prodejní cena

Dům je v původním udržovaném stavu, určen k částečné rekonstrukci. Dřevěná špaletová okna, betonové podlahy s koberci, plynové ústřední topení, ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Střecha je krytá eternitovými šablonami. Rozlehlý pozemek je mírně svažité, z části je kondpován jako okrasná zahrada, z části se jedná o ovocný sad. Na pozemku se nachází zděná kůlna, ovocné a okrasné stromy. Veškerá občanská vybavenost v Turnově, dostupnost autobusem MHD – zastávka 100 m od domu. RE/MAX Invest



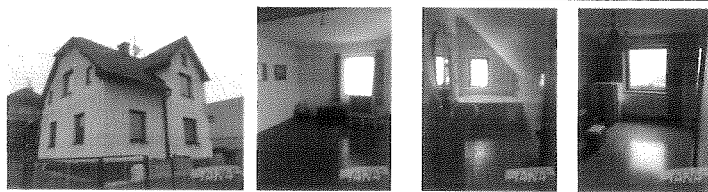
Srovnání č.	3		pozn.
kvalita	B	kategorie	zděný
lokalita	Šetřilovsko		Turnov
pozemek	629		
dispozice	2+1, 2+1		
užitná plocha	200	m <sup>2</sup>	
prodej	16 250	Kč/m <sup>2</sup>	
cena celkem	3 250 000	Kč	prodejní cena

Byty jsou v dobrém udržovaném stavu. Z horního bytu je přístup do podkrovní kde jsou zbudované ještě dva malé pokoje. V patře je dále terasa s jedinečným výhledem do okolí. Celý dům je podsklepený a sklep je využíván jednak na skladování a jednak jako dílna kde je vchod přímo na zahradu. ERA For you



Srovnání č.	4	pozn.
kvalita	B	kategorie zděný, řadový
lokality	Na Kamenci	Tumov
pozemek	389	
dispozice	4+ 2kk,	
užitná plocha	150	m <sup>2</sup>
prodej	17 933	Kč/m <sup>2</sup>
cena celkem	2 690 000	Kč prodejní cena

Dům má menší oplocený pozemek, je po částečné rekonstrukci. 1.PP - sklep - částečně podsklepeno, 1.NP - 2 pokoje a kuchyňský kout, komora, technická místnost, schodiště do 2.NP. 2.NP - 2 pokoje, šatna, koupelna, terasa. Za domem je venkovní sezení s krbem. Pozemek je kompletně oplocený, přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Tana realitní kancelář s.r.o.



### Korekce podle srovnávacích parametrů:

srovnatelný prodej	užitná plocha m <sup>2</sup>	cena Kč	provize RK	koef. místa	koef. velikosti	koef. parkování	koef. stavu	koef. vybavenosti	koef. pozemku	koef. vlastní	cena Kč
1	200	3 750 000	0,80	0,90	1,05	1,00	1,20	1,00	0,90	0,95	2 908 710
2	200	3 200 000	0,95	0,90	1,05	1,00	1,20	1,00	0,90	0,95	2 947 493
3	200	3 250 000	0,95	0,85	1,05	1,00	1,20	1,00	1,00	0,95	3 141 377
4	150	2 690 000	0,95	0,80	1,10	1,00	1,10	1,00	1,10	0,95	2 585 042
průměr											2 895 655
zaokr.											2 890 000

### Popis korekčních koeficientů:

Provize RK	je odměna za realitní služby a marketing 5-10 %, u děle prodáváných 20%
Koef místa	rozdíl v lokaci, kvalita okolního prostředí, dostupnost obč. vybavenosti
Koef. velikosti	rozdíl mezi velikostí srovnávaných domů
Koef. parkování	rozdíl v možnostech parkování u domu
Koef. stavu	rozdíl mezi stavební kvalitou srovnávaných domů
Koef. vybavenosti	rozdíl ve vybavenosti domu (garáže, dílny, bazén, tepel.čerpadla)
Koef. pozemku	rozdíl ve velikosti pozemků u srovnávaných domů
Koef. vlastní	jiný rozdíl podle úvahy znalce. V tomto koeficientu jsme zohlednili případné riziko skrytých vad, protože znalci nebyl objekt zpřístupněn a vycházel z předložené dokumentace.

### Výpočet:

Průměrná cena rodinného domu podle srovnatelných prodejů vychází po korekci porovnávaných parametrů na 2 895 655,- Kč.

**Hodnota nemovitosti zjištěna srovnávací metodou ocenění je celkem  
2 890 000,- Kč.**

(zaokrouhлено na celé desetitisíce dolů)

## 6. SHRNU TÍ OCENĚ NÍ - rekapitulace

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí, pozemků p.č. st. 665, jehož součástí je dvougenerační rodinný dům s č.p. 226, a p.č. 859/15 včetně příslušenství, zapsaných na LV.č. 194 v k.ú. Daliměřice, v obci Turnov tak, jak je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku): "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku k datu ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby".

Určení ceny obvyklé (tržní) nelze chápat jako přesný matematický výpočet, ale jako vyšetření hodnoty v co možná nejužším intervalu mezi cenou nabízenou a cenou poptávanou bez vlivů zvláštní obliby.

Cenu obvyklou jsme stanovili na úrovni ceny podle srovnávací metody, která nejlépe odráží skutečnou tržní hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění.

---

**Obvyklá cena nemovitostí je celkem**

**2 890 000,- Kč**

---

Slovy: dva miliony osm set devadesát tisíc Kč  
Výsledná cena je uvedena včetně DPH

Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

V Liberci dne 15. 3. 2016

Vypracoval:

Ing. arch. David Charousek



## 7. IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE

Znalecký posudek podal znalecký ústav 1. Znalecká a.s., sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 31. 3. 2005, č.j. Spr. 180/2004-ODS-ZN/9, podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování nemovitostí a staveb,
- oceňování podniků a jejich částí, včetně přezkoumání
- smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho částí,
- posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivity občanských a průmyslových staveb a podnikatelských záměrů
- oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží,
- oceňování nehmotného majetku, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků
- oceňování finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů,
- oceňování pohledávek,
- oceňování obchodního jmění při přeměnách společností,
- přezkoumávání smluv o přeměnách obchodních společností včetně zpracovávání zpráv,
- přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři,
- přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku,
- stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- zjišťování hodnot vypořádacích podílů

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1936-058-2016

Počet stran posudku je 16 a přílohy.

V Liberci dne 4. 5. 2016

Ing. arch. David Charousek

1. Znalecká a.s.  
znalecký ústav  
Mozartova 679/21  
460 01 Liberec  
IČ 25488350

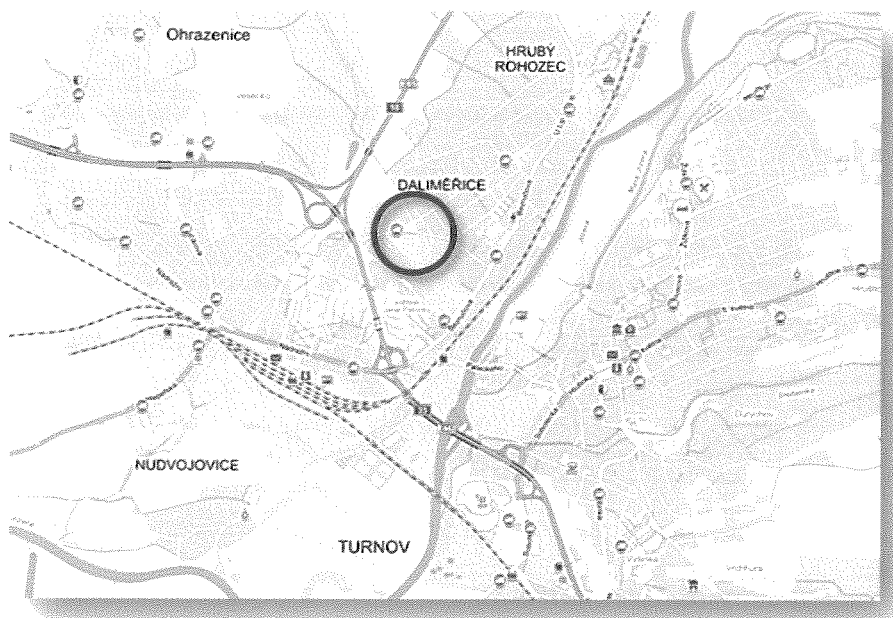
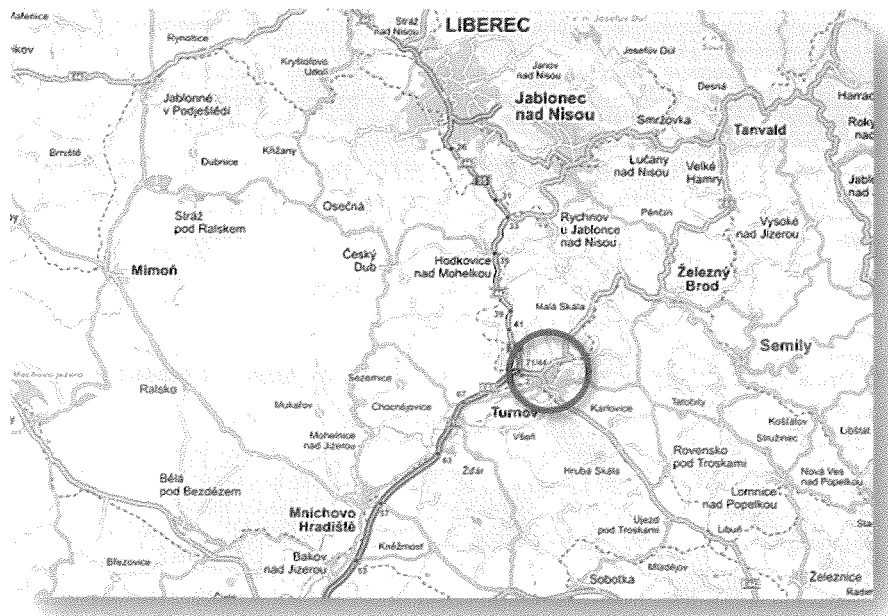




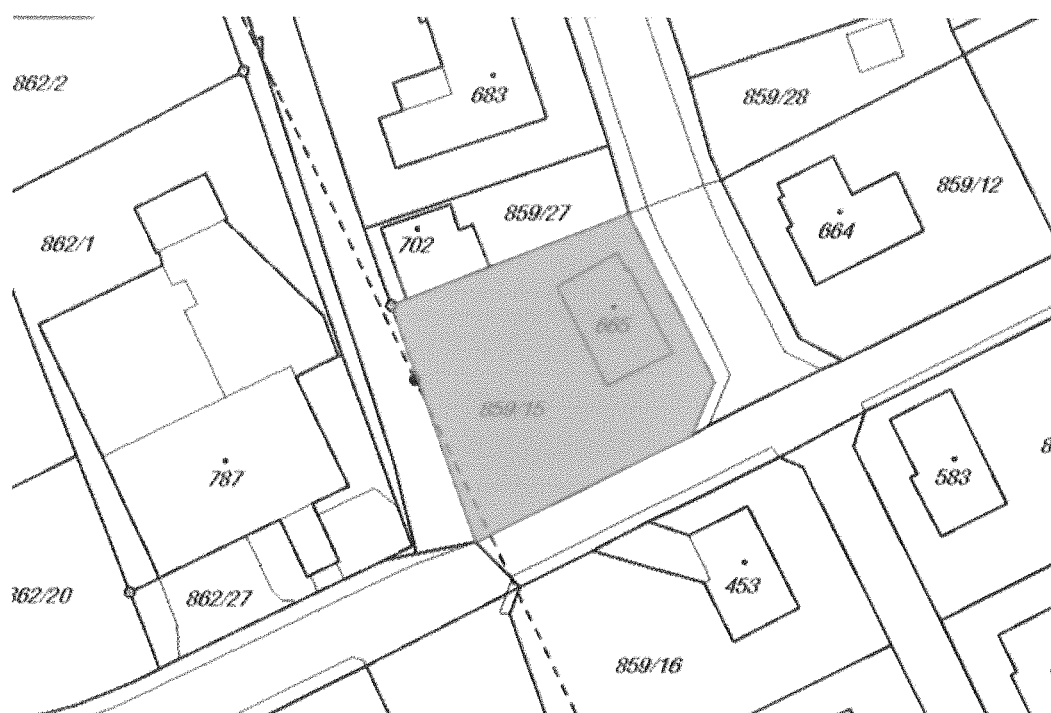
## 8. PŘÍLOHY

1. Místopisná mapa
2. Snímek katastrální mapy
3. Fotodokumentace
4. Výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí

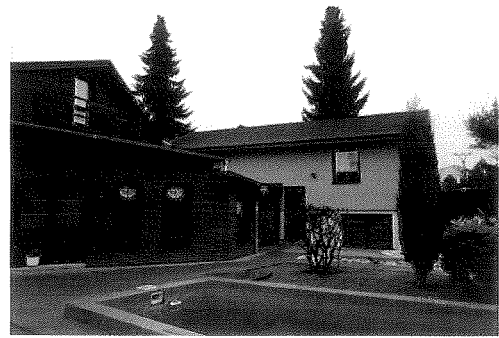
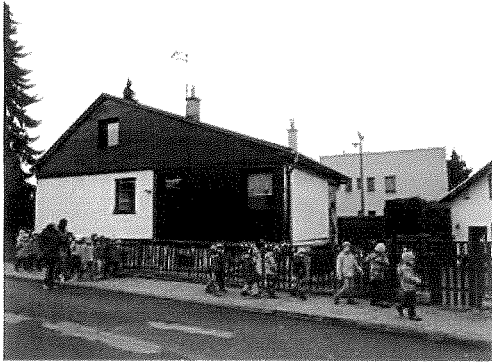
• Místopisná mapa

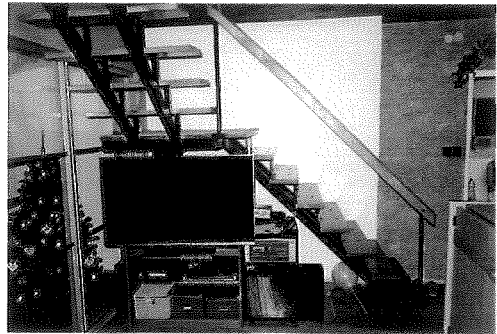
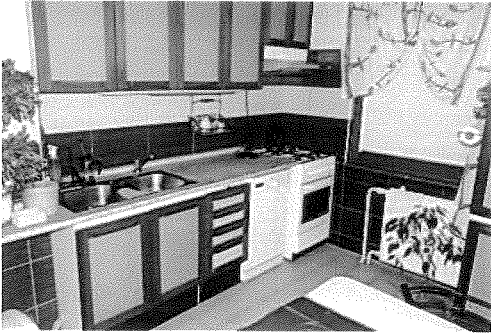
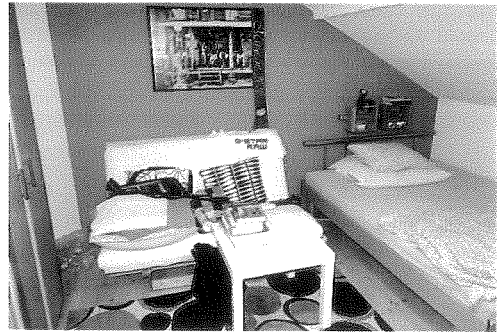
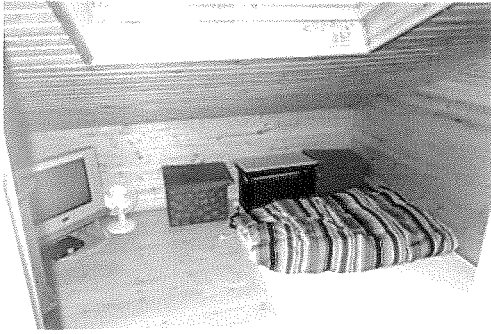


- Snímek katastrální mapy



- Fotodokumentace





- Výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 10:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 194

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mikulášková Hana, Hruborohozecká 226, Daliměřice, 51101 Turnov	436014/020	

### B Nemovitosti

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 665	83	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Daliměřice, č.p. 226, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 665</i>				
859/15	564	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy dle čl. III.smlouvy, vymezené geom.plánem č. 816-261/2011

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická Parcela: 859/15 V-2262/2012-608  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IE-12-2002760/VB2 ze dne 03.10.2012.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2012.

V-2262/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 680 000,-Kč s příslušenstvím

IT credit, s.r.o., Pernerova Parcela: St. 665 V-5776/2015-608  
502/50, Karlín, 18600 Praha, Parcela: 859/15 V-5776/2015-608  
RČ/IČO: 26444437

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2007.

V-2780/2007-608

Listina Ohlášení změny zástavního věřitele ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2015. Zápis proveden dne 15.10.2015.

V-5776/2015-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

*Související zápisy*

Započetí výkonu zástavního práva

Z-2121/2015-608

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 10:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 194

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Oznámení o započítání výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) 8900/193306-01/07/01-001/00/R ze dne 17.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.06.2015. Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Semily  
Z-2121/2015-608

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti

Parcela: St. 665

Z-3678/2015-608

Parcela: 859/15

Z-3678/2015-608

Listina Oznámení soudu, o podání návrhu na nařízení výkonu rozhod. prodejem zástavy 6C 163/2015-42 ze dne 19.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2015. Zápis proveden dne 30.11.2015.

Z-3678/2015-608

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 665

Z-4287/2004-608

Parcela: 859/15

Z-4287/2004-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 51/1965 ze dne 24.7.1965.

POLVZ:126/1965

Z-1800126/1965-608

Pro: Mikulášková Hana, Hruborohozecká 226, Daliměřice, 51101 Turnov RČ/IČO: 436014/020

o Jiná listina ze dne Potvrzení Měst.NV v Turnově o kolaudaci a přidělení č.p ze dne 21.04.1981.

POLVZ:61/1981

Z-1800061/1981-608

Pro: Mikulášková Hana, Hruborohozecká 226, Daliměřice, 51101 Turnov RČ/IČO: 436014/020

o Dohoda o vypořádání BSM ze dne ze dne 06.03.1986.

POLVZ:55/1986

Z-1800055/1986-608

Pro: Mikulášková Hana, Hruborohozecká 226, Daliměřice, 51101 Turnov RČ/IČO: 436014/020

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

859/15

53051

417

55211

147

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2016 10:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 194

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.04.2016 11:17:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....