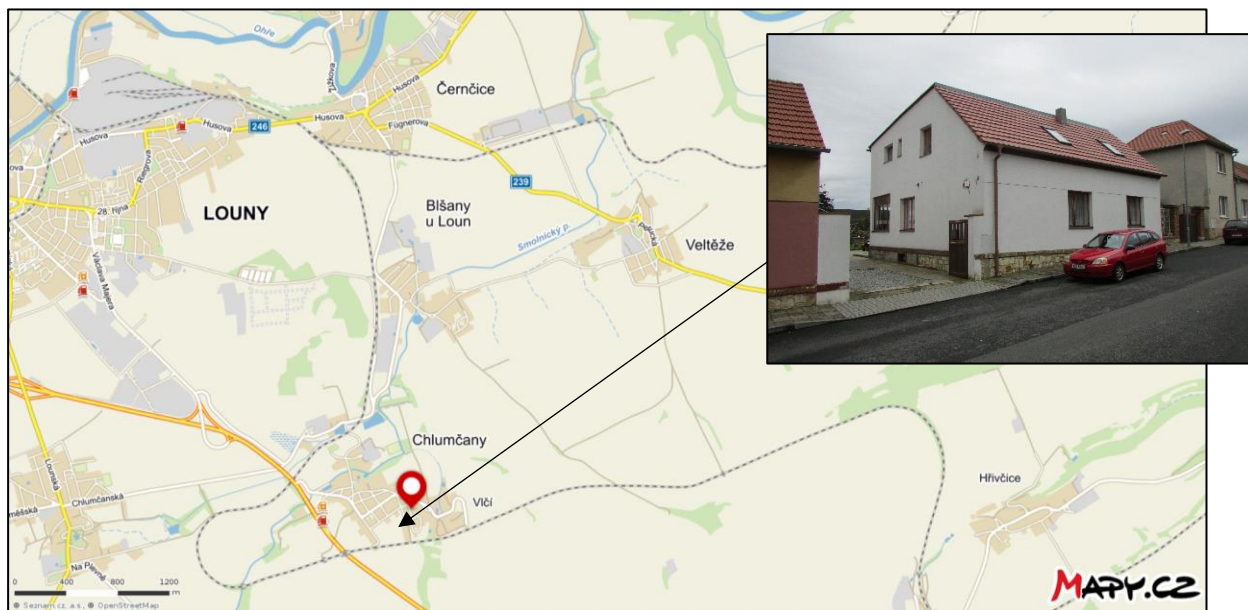


# Znalecký posudek

č. 3077-601-2017



**Objednatel:**

**IT credit s.r.o.**  
Pernerova 502/50  
186 00 Praha  
IČO: 26444437

**Účel posudku :**

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 47 v k.ú. Vlčí u Chlumčan, obec Chlumčany, okres Louny, Ústecký kraj

**Oceněno k datu:**

**5. 10. 2017**

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

**Počet stran posudku:**

14 + 5 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 6. 10. 2017

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	4
1.5	Omezení vlastnického práva .....	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	6
1.10.1	Metoda administrativní.....	6
1.10.2	Metoda nákladová .....	6
1.10.3	Metoda výnosová .....	6
1.10.4	Metoda komparativní .....	6
1.11	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací nabídka .....	8
2.2.3	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	13

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí.....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	1 list

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 47, k.ú. Vlčí u Chlumčan, obec Chlumčany, okres Louny, Ústecký kraj, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 81	252	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Vlčí, č.p. 74, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81</i>				
St. 124	46	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124</i>				
164/21	438	zahrada		zemědělský půdní fond

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby nedobrovolné dražby.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou rodinného domu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.

Při ocenění je uvažováno, že rodinný dům je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a řádně prováděné údržbě.

Vlčí je vesnice, která tvoří místní část obce Chlumčany v okrese Louny v Ústeckém kraji. Je zde evidováno 80 popisných čísel. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně obecního úřadu, pošty, sportoviště a obchodu se základním

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 74, který se nachází v blízkosti centra obce. Přístup je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci, parkování je možné na pozemku nebo před domem na veřejné komunikaci. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena cca 150 m. Dům se nachází mimo záplavové území.

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními, původní stavba RD byla postupně zvětšena přístavbou a následně byla provedena nástavba zvětšující podkroví na další podlaží. Poslední kolaudace stavebních úprav byla provedena v roce 2005. V domě jsou dvě bytové jednotky velikosti 2+1 a 3+1 s úplným příslušenstvím, domovní instalace včetně ÚT s kotlem na plyn jsou společná, budova má jeden vchod – dvougenerační bydlení. Budova včetně interiéru je trvale udržovaná a průběžně modernizovaná, ke dni ocenění je budova užívána. V roce 2000 byla realizována stavba dílny a skladu na st. 124, provedena obnova uličního oplocení. Zahrada s trvalými převážně ovocnými porosty je trvale udržovaná.

Dispozice domu je:

<b>1.PP - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kotelna	18.79 m <sup>2</sup>	1.0	18.79 m <sup>2</sup>
sklep	13.80 m <sup>2</sup>	1.0	13.80 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>32.59 m<sup>2</sup></b>		<b>32.59 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	16.00 m <sup>2</sup>	1.0	16.00 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	28.00 m <sup>2</sup>	1.0	28.00 m <sup>2</sup>
ložnice	16.00 m <sup>2</sup>	1.0	16.00 m <sup>2</sup>
chodba	15.44 m <sup>2</sup>	1.0	15.44 m <sup>2</sup>
koupelna	7.28 m <sup>2</sup>	1.0	7.28 m <sup>2</sup>
WC	1.20 m <sup>2</sup>	1.0	1.20 m <sup>2</sup>
schodiště samostatné vnitřní	3.60 m <sup>2</sup>	1.0	3.60 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>87.52 m<sup>2</sup></b>		<b>87.52 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	11.92 m <sup>2</sup>	1.0	11.92 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	23.52 m <sup>2</sup>	1.0	23.52 m <sup>2</sup>
pokoj	16.14 m <sup>2</sup>	1.0	16.14 m <sup>2</sup>
ložnice	19.69 m <sup>2</sup>	1.0	19.69 m <sup>2</sup>
chodba	13.52 m <sup>2</sup>	1.0	13.52 m <sup>2</sup>
koupelna	6.52 m <sup>2</sup>	1.0	6.52 m <sup>2</sup>
WC	1.62 m <sup>2</sup>	1.0	1.62 m <sup>2</sup>
lodžie	2.56 m <sup>2</sup>	0.5	1.28 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>95.49 m<sup>2</sup></b>		<b>94.21 m<sup>2</sup></b>

## 1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí zapsán tento subjekt:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kratochvilová Alena, Vlči 74, 44001 Chlumčany	475417/034	

## 1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech vázne věcné břemeno k umístění a provoz. elektrorozvodné sítě, dále na nemovitosti vázne omezení vlastnického práva ve smyslu zástavního práva smluvního (viz příloha č.1).

## 1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 5. 10. 2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

**Znalci nebyl umožněn přístup do domu ani na pozemky v jednotném funkčním celku. Z toho důvodu bylo možné provést pouze vizuální prohlídku z veřejné komunikace.**

## 1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

## **1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 1950/8/2013 ze dne 6.2.2013, který pro Raiffeisenbank a.s. zpracoval Ing. Jiří Říha;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.9 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

## **1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.10.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.10.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

### **1.10.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **1.10.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

**1.11 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby nedobrovolné dražby.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitých věcí.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Vzhledem k tomu, že při místním šetření nebyl Znalci umožněn vstup do objektu, bylo vycházeno z Odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 1950/8/2013 vypracovaného Ing. Jiřím Říhou. Užiténá plocha pro účely ocenění vychází ze standardů ČBA, kdy podlahová plocha 1.PP se snižuje koeficientem 0,5, podlahová plocha uvažovaná pro ocenění je tedy 198 m<sup>2</sup>. Vedlejší stavby nejsou zahrnuty do podlahové plochy, ale při ocenění jsou zohledněny v koeficientu vybavení a příslušenství K4.

#### 2.2.2 Srovnávací nabídka

**1) Staňkovice - Tvršice, okres Louny, podlahová plocha 80 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 379 m<sup>2</sup>**

RD v obci Tvršice o dispozici 2+1, možno přebudovat půdu na obytné podkroví. K domu náleží další hospodářské stavby(kotelna, chlívek) a kus zahrady.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 200 000,- Kč





## 2) Chlumčany, okres Louny, podlahová plocha 190 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 296 m<sup>2</sup>

RD 4+1 v obci Chlumčany u Loun. Při vstupu nejprve zavítáte do předsíně ze které se skrze prostornou chodbu, která byla využita pro velkorysé vestavěné skříně, dostanete do obytné části domu. Zde naleznete světlý obývací pokoj který je propojen s jídelnou a kuchyní na kterou navazuje spíž. V přízemí se dále nachází toaleta s umyvadlem, technická místnost s pračkou a vstup do prostorné garáže ( pro dva automobily ). Po vstupu do patra domu se ocitnete v další velmi prostorné chodbě z které se vchází do dvou dětských pokojů se možností využití balkonu, velké ložnice ( + samostatná šatna ) a koupelny s toaletou. K domu náleží menší zatravněný pozemek vhodný k příjemnému posezení a původně zamýšlená rozestavěná druhá garáž ( možno využít i jako pergolu). Výhodou obce je dobrá občanská vybavenost ( MŠ, pošta, obecní úřad, obchod, restaurace ) a dopravní dostupnost ( Louny 2 km, Slaný 20 km, Praha 45 km ). Celková výměra pozemku 296 m<sup>2</sup> z toho zastavěná plocha domu a garáže 135 m<sup>2</sup>.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 150 000,- Kč



## 3) Žižkova, Černčice, podlahová plocha 100 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 171 m<sup>2</sup>

Dispozice domu 4+1 s garáží a dvorkem. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě obce Černčice u Loun, celková plocha parcely je 171m<sup>2</sup> z toho zastavěná plocha domu, přístavku a garáže je 120m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází menší veranda, chodba, 3 obytné místnosti, kuchyň a koupelna s WC. V podkroví se nalézá větší útulný prostor, který je rozdělen na část pro spaní a obytnou. Vytápění - ÚT (plynový kotel), ohřev vody pomocí plynového ohříváče (Reliance

501), elektřina (220/380V), pitná voda z řádu, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace, zdivo smíšené, střecha sedlová, nová střešní krytina Ruukki Monterrey (ocelový plech/ záruka), okna plastová.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 685 000,- Kč



**4) Obora, okres Louny, podlahová plocha 108 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 150 m<sup>2</sup>**

RD s bytovou plochou 95 m<sup>2</sup> v tiché a krásné části obce Obora u Loun.

Dům je po nedokončené rekonstrukci, rekonstrukci je nutné před nastěhováním dokončit.

Je hotovo: elektřina, topení a plastová okna v celém domě. Je nutné dodělat koupelnu v podkroví( sprchový kout, dlažbu a obklady a WC), schody do podkroví, kuchyň a WC v technické místnosti, podlahy, fasáda na přístavku. Investice přibližně Kč 200.000.-. V přízemí je předsíň (9m<sup>2</sup>), příprava na kuchyňský kout(10m<sup>2</sup>), technická místnost s plynovým dvou okruhovým kotlem 3m<sup>2</sup>). Koupelna s rohovou vanou a WC(9m<sup>2</sup>), jídelna(6m<sup>2</sup>), hlavní pokoj s krbem(28m<sup>2</sup>). V podkroví jsou dvě ložnice(12m<sup>2</sup>,13m<sup>2</sup>) a koupelna se sprchovým koutem a WC(3m<sup>2</sup>). V další části půdy je prostorný ateliér(15m<sup>2</sup>), na který je přístup po schodech ze dvora.

Na dvoře je terasa (20m<sup>2</sup>) s udírnou. Dům není podsklepen.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 190 000,- Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Staňkovice - Tvršice, okres Louny	15 000	0,85	12 750	1,00	1,25	0,85	0,90	0,90	1,00	0,86	14 826
2	Chlumčany, okres Louny	11 316	0,85	9 618	1,00	1,01	1,00	1,00	0,86	1,00	0,87	11 056
3	Žižkova, Černčice	16 850	0,85	14 323	1,10	1,15	1,05	1,00	0,78	1,00	1,04	13 772
4	Obora, okres Louny	11 019	0,85	9 366	1,00	1,13	1,00	1,00	0,77	1,00	0,87	10 765
Sřední hodnota												12 600
Minimum												10 765
Maximum												14 826
Směrodatná odchylka												1 738
Průměr - směrodatná odchylka												10 862
Průměr + směrodatná odchylka												14 338
Variační koeficient												13,79%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	198
Cena objektu											Kč	2 494 800
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>2 490 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 2 490 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**2 490 000 Kč**

*Cena slovy: dvamilionyčtyřístadevadesát tisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3077-601-2017.

V Brně dne 6. 10. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	1 list

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2017 08:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566233 Chlumčany

Kat.území: 651761 Vlčí u Chlumčan

List vlastnictví: 47

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kratochvílová Alena, Vlčí 74, 44001 Chlumčany	475417/034	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 81 252 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Vlčí, č.p. 74, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81

St. 124 46 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124

164/21

438 zahrada

zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

**o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: St. 81

V-2515/2011-507

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-4001339/023 ze dne 05.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2011.

V-2515/2011-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky do výše 2.100.000,- Kč s příslušenstvím

IT credit, s.r.o., Pernerova  
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 26444437

Parcela: St. 124

Parcela: St. 81

Parcela: 164/21

V-1060/2017-507

V-1060/2017-507

V-1060/2017-507

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: 700/00454/13/2/01 ze dne 15.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2013.

V-292/2013-507

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2017. Zápis proveden dne 12.04.2017.

V-1060/2017-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**Související zápisy**

**Podzástavní právo**

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 10.000.000 Kč (z toho na jistinu ve výši 5.000.000 Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.1.2030, vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 273200067

ANO spořitelní družstvo,  
Rohanské nábřeží 671/15,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2017 08:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566233 Chlumčany

Kat.území: 651761 Vlčí u Chlumčan

List vlastnictví: 47

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 273200067/ZSP/01 ze dne 24.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2017. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Louny

V-2091/2017-507

Pořadí k 29.05.2017 13:08

D Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 505/1986 darovací ze dne 10.10.1986, reg.dne 24.11.1986.

POLVZ:4/1987

Z-9600004/1987-507

Pro: Kratochvílová Alena, Vlčí 74, 44001 Chlumčany

RČ/IČO: 475417/034

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 31.03.2010.

Z-1653/2010-507

Pro: Kratochvílová Alena, Vlčí 74, 44001 Chlumčany

RČ/IČO: 475417/034

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
164/21	10850	438

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.10.2017 08:33:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



164/1

164/7

164/6

158

73

164/20

164/5

80

124

164/21

164/4

82

81

164/40

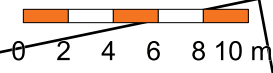
164/22

88

154

/14

1:336



89

164/23



164/1

164/7

164/6

158

73

164/20

164/5

80

124

164/21

164/4

82

81

164/40

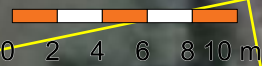
164/22

/14

88

154

1:336



Fotodokumentace

