

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 662-168/2019



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Provodín č.p. 103</b>
Adresa nemovitosti	Provodín 103, Provodín, 471 67
Katastrální údaje:	Obec: Provodín [561983], Katastrální území: Provodín [733865], Číslo LV: 477, Číslo LV: 489, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	12; součástí pozemku je stavba (LV č. 477), 13/1(LV č. 489)
Vlastník stavby:	Michal Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477 Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477
Vlastník pozemku:	Michal Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477 Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477
Vlastník pozemku:	Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1, LV č. 489

### OBJEDNATEL

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419
e-mail:	DIČ: CZ29135419

### ZHOTOVITEL

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735038308
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339
	DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

<b>OBVYKLÁ CENA LV č. 477</b>	<b>780 000 Kč</b>
<b>OBVYKLÁ CENA ½ LV č. 477</b>	<b>390 000Kč</b>
<b>OBVYKLÁ CENA LV č. 489</b>	<b>200 000Kč</b>

Datum místního šetření: 5.11.2019 Datum zpracování : 12.11.2019

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 12.11.2019

## **SEZNAM**

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Provodín č.p. 103</b>
Adresa nemovitosti	Provodín 103, Provodín, 471 67
Katastrální údaje:	Obec: Provodín [561983], Katastrální území: Provodín [733865], Číslo LV: 477, Číslo LV: 489, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	12; součástí pozemku je stavba (LV č. 477), 13/1(LV č. 489)

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno a provedeno dne 05.11.2019 od 11.00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Provodín č.p. 103</b>
Adresa nemovitosti	Provodín 103, Provodín, 471 67
Katastrální údaje:	Obec: Provodín [561983], Katastrální území: Provodín [733865], Číslo LV: 477, Číslo LV: 489, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	12; součástí pozemku je stavba (LV č. 477), 13/1(LV č. 489)
Vlastník stavby:	Michal Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477 Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477
Vlastník pozemku:	Michal Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477 Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2, LV č. 477
Vlastník pozemku:	Pavel Kruliš, Provodín, č.p. 103, 47167 Provodín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1, LV č. 489

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Provodín leží 8 km jihovýchodně od České lípy, v Libereckém kraji. Centrum obce je u křižovatky silnice Zákupy - Jestřebí s železniční tratí Česká Lípa - Bakov nad Jizerou. Občanská vybavenost : OÚ, pošta, škola, školka, kulturní dům, hospoda, dopravní dostupnost: autobusová doprava, železniční doprava, vodovod: ano, plynofikace: ano, veř. kanalizace: ano.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1935
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílní
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. Objekt k bydlení čp. 103 je pravděpodobně částečně podsklepený, samostatně stojící objekt s jedním NP a obytným podkrovím (2.NP). Objekt je zděný s polovalbovou střechou, vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, se značnou vlhkostí, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), stropy pravděpodobně dřevěné s rákosovou omítkou, krov je dřevěný vaznicový, střešní krytina je asfaltová šindel na dřevěném podbití, částečně chybějící nebo poškozena. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je zčásti opadaná, chybějící, poškozená. Vnitřní obklady pravděpodobně v koupelně a v

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

kuchyni. Dveře pravděpodobně dřevěné do ocelových zárubní a dřevěných obložek. Okna jsou dřevěná, špaletová. Podlahy pravděpodobně dřevěné, dlažba event. beton. Vytápění předpokládáno na TP lokální, nebo ÚT. Objekt má pravděpodobně původní rozvod elektroinstalace. Rozvod TUV i SV nezjištěn. Odkanalizování pravděpodobně z koupelny a z kuchyně. V koupelně předpokládána vana, umyvadlo, WC samostatně. V kuchyni I. NP předpokládána starší kuchyňská linka se sporákem. Objekt je, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, HUP u silnice. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, porosty na pozemcích. Na pozemku p.č.13/1 zděná, částečně dřevěná stavba s pultovou střechou - kůlna, sklad. Stavba zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé pozemku p.č. 13/1. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Cca 4+1</b>	<b>Cca 140</b>	<b>1212 (12+13/1)</b>	<b>Cca 616</b>	<b>Cca 120</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	nezjištěno				
Popis: nezjištěno, pravděpodobně lokální na TP, event. ÚT s kotlem na TP					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, po pravé straně silnice od příjezdu od Jestřebí, kousek za železničním přejezdem. Okolí tvoří zástavba obdobných objektů k bydlení, nedaleko zem. areál ZZN.				
Počet obyvatel	786				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM**

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY**

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
847/1	Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

**VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI****Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídatné spoluvlastnictví

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

Objekt bydlení se nachází výrazně pod silniční čarou, riziko lokálních záplav. Za objektem se nachází zem. areál ZZN Polabí, a.s., zvýšená prašnost a pohyb nákladních vozů.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)



# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

## Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

LV č. 489 : Věcné břemeno (podle listiny)právo zřízení, vstupu a vjezdu za účelem udržování a provádění oprav kanalizační přípojky v rozsahu GP č. 710-349/2011, Zástavní právo smluvní, LV č. 477 : Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Podán návrh na naříz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), Zahájení exekuce - Kruliš Michal

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

## Rizika ostatní

Chybí část střešní krytiny, patrná vlhkost a praskliny na svislých konstrukcích. Vlivem zatékání pravděpodobně poškozeny i střešní a stropní konstrukce.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

**Přehled listů vlastnictví****LIST VLASTNICTVÍ číslo 477**

Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Provodín	Katastrální území:	Provodín [733865]
Ulice:	Provodín	č.o.:	

**Vlastníci** **Podíl**

Michal Kruliš - Provodín, č.p. 103 , 47167 Provodín	1/2
Pavel Kruliš - Provodín, č.p. 103 , 47167 Provodín	1/2

**Stavba** **je součástí**

Objekt k bydlení	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.: 103	p.č. 12
------------------	----------------------------	-----------	---------

**Pozemky**

12	zastavěná plocha a nádvoří	234 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
----	----------------------------	--------------------	--

**LIST VLASTNICTVÍ číslo 489**

Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Provodín	Katastrální území:	Provodín [733865]
Ulice:	Provodín	č.o.:	

**Vlastníci** **Podíl**

Pavel Kruliš - Provodín, č.p. 103 , 47167 Provodín	1/1
--	-----

**Pozemky**

13/1	zahrada	978 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, věcné břemeno (podle listiny)
------	---------	--------------------	--

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	0	10,00
1.NP	120,00	80,00
2.NP		40,00
Celkem	120	130

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	plocha 1.PP/sklep/kotelna	20,00 m <sup>2</sup>	0,50	10,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>		<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	40,00 m <sup>2</sup>	1,00	40,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>		<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>		<b>130 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	20,00	2,00	40,00
1.NP	120,00	2,80	336,00
2.NP/podkroví a zastřešení	120,00	2,00	240,00
Obestavěný prostor celkem			616,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	asf. šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo, prkna
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dřevo, prkna, event.dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně lokální, na TP
Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP na hranici pozemku
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	616,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 156 000
Stáří	roků	85
Další životnost	roků	35
Opotřebení odhadem	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>646 800</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. 12; součástí pozemku je objekt k bydlení č.p. 103 (LV č. 477) a p.č. 13/1(LV č. 489). Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, tvaru nepravidelného obdélníku. Pozemek p.č. 12 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 103. Pozemek p.č. 13/1 je veden jako zahrada, se stavbou bez č.p./ev.č. (sklad, kůlna), pozemky jsou oploceny a neudržovány.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek p.č. 13/1 je přístupný z obecního pozemku 847/1. Pozemek p.č. 12 (zastavěná plocha a nádvoří) je přístupný pouze přes pozemek p.č. 13/1. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace, plynu (zdroj: <http://www.obec-provodin.cz>). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 300 - 700,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 400,-Kč/m<sup>2</sup> u parcely p.č. 12. Cena za m<sup>2</sup> u p.č. 13/1 byla stanovena na částku 200,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	13/1	978	200	1/1	195 600
zastavěná plocha a nádvoří	12	234	400	1/2,1/2	93 600
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 212,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>289 200</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	190,00	545,00	4+2	1 800 000	9 473	0,73	6 915
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	-------	------	-------

Dvougenerační, zděný, samostatně stojící RD v obci Chlum. Dispozičně je řešen dvěma bytovými jednotkami - v 1.NP byt 1+1 s garáží, ve 2.NP byt 3+1. Bytové jednotky mají společný vstup a vnitřní schodiště. V posledních 5-ti letech byly provedeny v objektu částečné stavební úpravy - částečné výměny podlahových krytin, nová kuchyňská linka, nová koupelna a WC ve 2.NP (obklady, dlažby, sanita, rozvody), instalace WC na chodbě v 1.NP, nové WC v 1.NP. Vytápění ústřední (kotel na tuhá paliva). IS- vodovod, el 220/380, septik. Vhodné k rekreaci i trvalému bydlení. Krásná okolní příroda, turistické zajímavosti, Máchovo jezero 11 km.



### Hodnocení:

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	400,00	1 512,00		790 000	1 975	0,99	1 955
-----------------------	--------	----------	--	---------	-------	------	-------

RD v obci Zahrádky určený k rekonstrukci. Budova č.p. 139 je součástí pozemku p.č. 421 o výměře 252 m<sup>2</sup> v k.ú. Zahrádky u České Lípy. Součástí prodeje je stavební pozemek 422 o výměře 1.260 m<sup>2</sup> dle návrhu územního plánu určený jako plochy bydlení. Tento pozemek je z větší části umístěn na skalní plošině nad domem. Na skalní plošinu vedou ve skále vytesané schody. Je zde nádherný výhled na zámecký rybník a široké okolí.



### Hodnocení: Poloha u hlavní silnice, v zadní části pozemku výhled na rybník, špatný tech. stav.

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	159,00	182,00	4+1	1 890 000	11 886	0,77	9 152
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	-------

RD 4+1, jedná se o podsklepený dvoupodlažní dům s obytným podkrovím na západně orientovaném pozemku o celkové výměře 182m<sup>2</sup>. Plastová okna (orientace na J, Z a S stranu), vytápění plynovým kotlem, v kuchyni elektrické podlahové topení, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem, zateplené stropy, nová střecha, zabezpečeno alarmem. V přízemí kuchyň, obývací pokoj s krbem, koupelna se sprchovým koutem a oddělená toaleta, v patře dva pokoje

## ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

(prostorná vestavěná skříň), koupelna se sprchovým koutem, oddělená toaleta a vstup do podkrovního pokoje. Doporučuji, klidné bydlení v centru obce, v pěším dosahu všech obchodů a služeb.



**Hodnocení:**Výrazně lepší tech. stav, lepší obč. vybavenost.

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	1 955 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	254 200 Kč
Průměrná jednotková cena	6 007 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	781 000 Kč
Maximální jednotková cena	9 152 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 189 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>6 007 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>780 910 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 103 vč. parcely č. 12, k.ú. Provodín, obec Provodín, LV č. 477 byla odhadnuta ve výši 780.000,- Kč (slovy : sedmsetosmdesáttisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Obvyklá cena podílu  $\frac{1}{2}$  na objektu k bydlení č.p. 103 vč. parcely č. 12, k.ú. Provodín, obec Provodín, LV č. 477 byla odhadnuta ve výši 390.000,- Kč (slovy : třistadevadesáttisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Obvyklá cena nemovitosti, pozemku p.č. 13/1, k.ú. Provodín, obec Provodín, LV č. 489 byla odhadnuta ve výši 200.000,-Kč (slovy : dvěstětisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

#### **Silné stránky nemovitosti**

+ klidná lokalita nedaleko Máchova jezera

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- neudržovaná nemovitost a pozemek
- nebyla umožněna prohlídka interiéru
- nutná celková rekonstrukce

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věčná hodnota	740 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	780 910 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>780 000 Kč</b>

Slovy : sedmsetosmdesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.11.2019

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 662-168/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 477, LV č. 489	9

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.



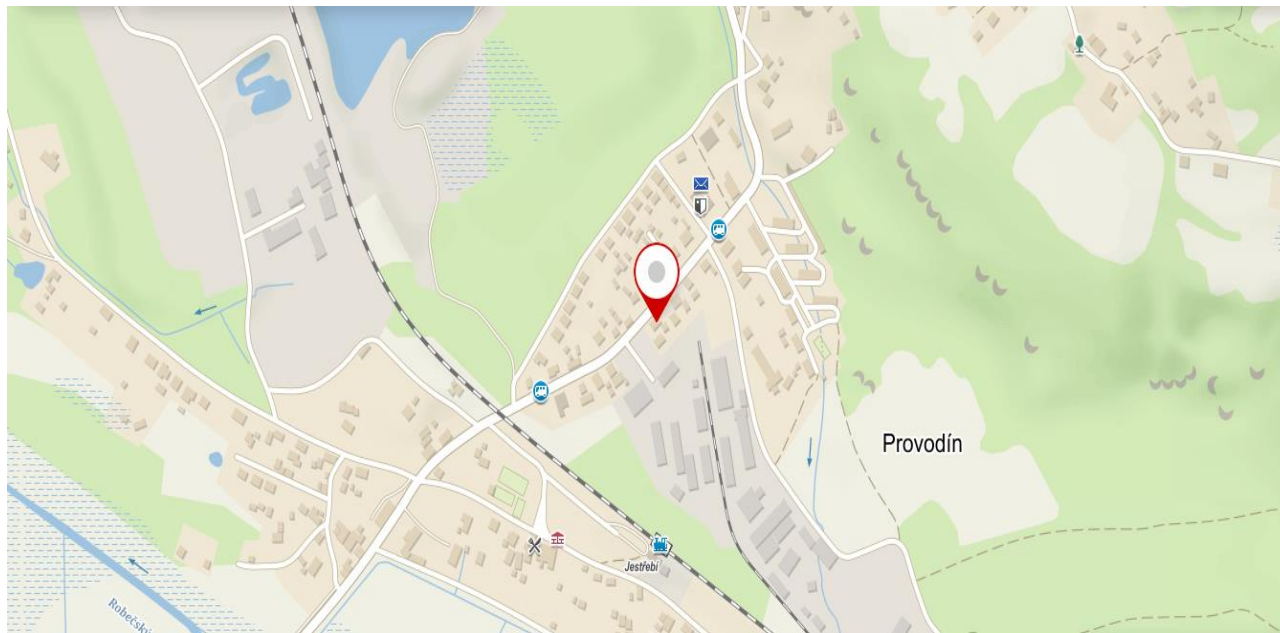


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

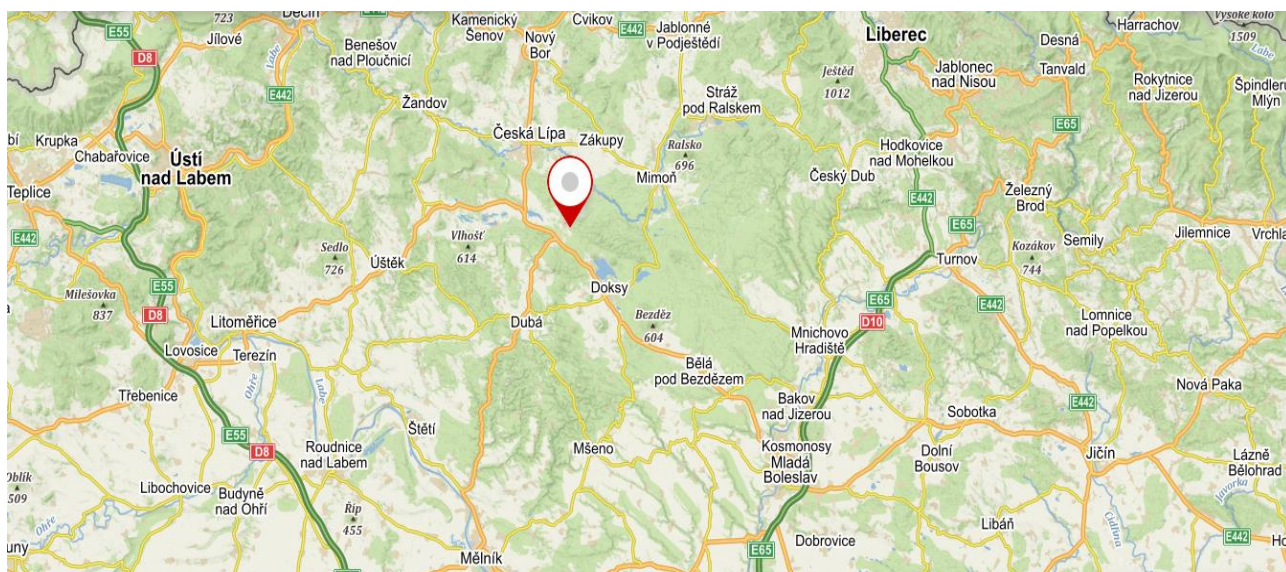
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



## FOTODOKUMENTACE





**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

