

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
PRAHA 5
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Milošlav HAUERLAND

Došlo dne: 25. 09. 2017 Hod.
Min.

Počet stran: 36 znalecký posudek
Počet příloh: 2 Podp.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7.656-121/2017

o ceně pozemku p. č. st. 507 jehož součástí je stavba rodinného domku č.p. 433 s příslušenstvím a ceně pozemků p. č. 487/13, 487/44 v katastrálním území a obci Letohrad, kraj Královéhradecký, skupina katastrálních území Ústí nad Orlicí

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Milošlav Hauerland,
soudní exekutor
Zborovská 3
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Zjištění hodnoty nemovitostí pro provedení exekuce

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 16.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

Počet stran: 12 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hradištku 16.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku p. č. st. 507 jehož součástí je stavba rodinného domku č.p. 443 a pozemků ve funkčním celku v k. ú. Letohrad pro provedení exekuce

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný domek
Adresa předmětu ocenění: Letohrad 443
561 51 Letohrad

LV: 580
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Letohrad
Katastrální území: Letohrad
Počet obyvatel: 6 238

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **644,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 442,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, LV č. 580 pro k. ú. Letohrad
- znalecký posudek vlastní č.
- informace a údaje sdělené paní Hanou Parkmannovou týkající se stáří domu a stáří stavebních úprav
- znalecký posudek vlastní č. 6.105-22/2011 ze dne 30.1.2011
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 580 pro k. ú. Letohrad jsou nemovitosti tam uvedené ve vlastnictví

Parkmannová Hana 1/2
(486005/123)

Štěp Jiří Ing.) 1/2
(640516/1070)

6. Dokumentace a skutečnost

Spoluvlastníkem nemovitosti paní Hanou Parkmannovou nebyla předložena žádná stavebně technická dokumentace neboť se nedochovala.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o volně stojící, přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s podkrovím situovaný na rohovém pozemku při okraji souvislé zástavby obce. Vstup přímo z přilehlé komunikace, příslušenství tvoří garáž, kůlna a venkovní úpravy (přípojka vody, přípojka kanalizace, oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy chodníků, nádrž na vodu. Součástí pozemku jsou okrasné a ovocné dřeviny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný domek č.p. 433
2. Garáž
3. Pozemek p. č. st. 507
4. Pozemky p. č. 487/13, 487/44

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|------------------|-----------------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyšší cenová | III | 0,08 |

úroveň v místě

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,197$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,140$$

1. Rodinný domek č.p. 433

Základy jsou betonové s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti podříznutím zdiva, stěny zděné tradiční technologií z cihel o tl. 45 cm s dodatečným zateplením PP o tl. 10 cm, stropy nad přízemím dřevěné trémové s rovným podhledem, v podkroví podbití krovu, střecha sedlová, u přístaveb plochá, krytina z bonského šindele na bednění, klempířské prvky kompletní z pozinkovaného plechu, okna plastová zdvojená, fasáda ze šlechtěné omítky, vnitřní omítky štukové, podlahy obytné místnosti v přízemí betonové bez úpravy povrchu, v podkroví v pokoji prkna, dlažby keramické v koupelně a na WC, v kuchyni PVC, vytápění elektrickými přímotopy, dveře hladké a prosklené do původních dřevěných zárubní, el. instalace 220/380 V, voda je zavedena z veřejného vodovodu, odkanalizování do veřejné kanalizace, plyn není zaveden.

Dispozici přízemí tvoří přístavba verandy, zádveří, chodba, prostor schodiště, WC, koupelna, kuchyně a pokoj. V podkroví je jeden pokoj a půdní prostor.

Podle sdělení paní Hany Parkmannové byl objekt postaven kolem roku 1930, v roce 1965 přístavba verandy, v roce 2004 obměna oken za plastová, v roce 2007 zateplení fasády, koupelna v prostoru bývalé prádelny, WC, nové podkladní betony podlah v pokoji, stržena dělicí příčka mezi pokoji, odhalena část stropu v pokoji, zateplen strop v kuchyni pěnovým polystyrenem se zakrytím sádrokartonem, obnovena částečně elektroinstalace, osazeny nové zařizovací předměty. V podkroví byla koupelna zrušena, její příčky vybourány.

Vzhledem k tomu, že dům, obsahuje jen jeden byt a má jen jedno nadzemní podlaží a podkroví, jedná se podle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, o rodinný domek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 87 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 856,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{přízemí: } 7,5 * 9,60 + 5,65 * 2,85 + 1,3 * 3,2 + 3,95 * 1, = 99,77 \text{ m}^2$$

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| přízemí: | 99,77 m ² | 3,43 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------|
| spodní stavba: | $(3,0*2,45+1,9*0,9)*0,5+(7,5*9,6-3,0*2,45-1,9*0,9+5,65*2,85+1,3*3,2)*(0,25+0,4)/2$ | = | 31,57 m ³ |
| přízemí: | $7,5*9,6*3,43+5,65*2,85*3,05+1,3*3,2*3,05+3,93*1,9*3,25$ | = | 333,03 m ³ |
| podkroví+střecha: | $7,5*9,6*(0,75+3,3/2)$ | = | 172,80 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | <u>537,40 m³</u> |

Podlažnost:

| | | |
|--|-----------------|----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 99,77 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 99,77 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = 1,00 | |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | III | typ C |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - Stavba zateplená | IV | 0,04 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota 1 | I | 0,00 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem | II | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = \mathbf{0,565}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,640 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,140}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 1\,856,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 1\,050,50 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 537,40 \text{ m}^3 * 1\,050,50 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,140 = 643\,574,12 \text{ Kč}$

| | | |
|--|---|----------------------|
| Cena stanovená porovnávacím způsobem | = | 643 574,12 Kč |
| Rodinný domek č.p. 433 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 643 574,12 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
| Rodinný domek č.p. 433 - zjištěná cena | = | 321 787,06 Kč |

2. Garáž

Volně stojící stavba cca 4 m od domu, zděná s pultovou střechou, strop dřevěný, podlaha betonová, el. instalace světelná, užívána od roku 1969, údržba průměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | [m ³] |
|--------|--------------------------------|------------------------|
| celkem | $6,0 * 3,5 * (2,5 + 2,75) / 2$ | = 55,13 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------|
| celkem | NP | 55,13 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 55,13 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |

| | | | | | |
|--------------------------|---|------|-----|------|------|
| 6. Klempířské konstrukce | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 7. Úprava povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |

Součet upravených objemových podílů 97,30
 Koeficient vybavení K_4 : 0,9730

Ocenění

| | | |
|---|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,9730 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1130 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 826,93 |
| Plná cena: 55,13 m ³ * 2 826,93 Kč/m ³ | = | 155 848,65 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|---|--------------|
| * | 0,312 |
| = | 48 624,78 Kč |
| * | 1,140 |
| = | 55 432,25 Kč |
| = | 55 432,25 Kč |
| * | 1 / 2 |
| = | 27 716,13 Kč |

Garáž - zjištěná cena

3. Pozemek p. č. st. 507

Jedná se o pozemek zastavěný rodinným domkem a tvořící dvorek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 442,- | 1,140 | | 503,88 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|-----------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 | zast. pl. | 507 | 249,00 | 503,88 | 125 466,12 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 249,00 | | 125 466,12 |
| Pozemek p. č. st. 507 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 125 466,12 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 2 |
| Pozemek p. č. st. 507 - zjištěná cena | | | | = | 62 733,06 Kč |

4. Pozemky p. č. 487/13, 487/44

Tvoří s pozemkem zastavěná plocha a nádvoří jeden funkční celek. Z hlediska konfigurace terénu se jedná o pozemky tvořící řadovou parcelu v souvislé zástavbě obce. V místě je veřejný vodovod, kanalizace i plynovod.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_p = 1,140$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1 | 442,- | 1,140 | | 503,88 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|---------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zahrada | 487/13 | 203,00 | 503,88 | 102 287,64 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 487/44 | 265,00 | 503,88 | 133 528,20 |
| Stavební pozemky - celkem | | | | | <u>235 815,84</u> |
| Pozemky p. č. 487/13, 487/44 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | = 235 815,84 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | * 1 / 2 |
| Pozemky p. č. 487/13, 487/44 - zjištěná cena | | | | | = 117 907,92 Kč |

C. REKAPITULACE

1. Rodinný domek č.p. 433
2. Garáž
3. Pozemek p. č. st. 507
4. Pozemky p. č. 487/13, 487/44

321 787,10 Kč
27 716,10 Kč
62 733,10 Kč
117 907,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

530 144,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

530 140,- Kč

slovy: Pětsetřicettisícjednostočtyřicet Kč

Vypočtená cena je cena zjištěná s použitím cenového předpisu k datu ocenění.
Cena obvyklá může být jakkoli odlišná od takto zjištěné ceny.

Porovnání s trhem nemovitostí

Podle statistických údajů dosahovaly v období let 2013-2015 průměrné ceny rodinných domků v okrese Ústí nad Orlicí pro pásmo opotřebení 10-50 % hodnoty 2 004 Kč/m³ obestavěného prostoru, pro pásmo opotřebení 50-75 % hodnoty 1 491 Kč/m³ obestavěného prostoru. Pro obce 2 000 - 9 999 obyvatel pak průměrnou cenu 1 700 Kč/m³. Pro období roku 2016 a 2017 nejsou statistické údaje k dispozici, lze však z vývoje trhu usoudit na minimální nárůst.

Oceňovaný rodinný domek má celkový obestavěný prostor 537 m³, odhadnuté opotřebení cca 45 %.

Pro určení hodnoty rodinného domku s pozemky s přihlédnutím k jeho opotřebení a počtu obyvatel obce Letohrad je stanoven průměr výše uvedených cen za 1 m³ obestavěného prostoru.

$$\text{průměr ceny} \quad (1\,491 + 2\,004 + 1\,700) : 3 = 1\,732 \text{ Kč/m}^3$$

Cena rodinného domku s pozemky :

$$537 \text{ m}^3 * 1\,732 \text{ Kč/m}^3 = 930\,084,- \text{ Kč}$$

Takto vypočtená cena představuje orientační hodnotu celku předmětných nemovitých věcí.

Ze statistiky trhu a nabídek na internetových serverech prodeje nemovitostí je patrné, že při prodeji pouze spoluvlastnického podílu nedosahují ceny těchto podílů násobku obvyklé ceny celku vynásobené příslušným zlomkem vyjadřující výši podílu, ale ceny výrazně nižší a to v průměru cca 60 % hodnoty tohoto zlomku.

Cena upravená nemovitých věcí ve výši spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 :

A) Cena podle statistických údajů

$$930\,084 * 1/2 * 0.6 = 279\,025,- \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení

280 000,- Kč

B) Cena z ceny vypočtené

530 144 * 0.6 = 318 086,- Kč

Po zaokrouhlení **318 000,- Kč**

Aritmetický průměr ceny A) a B):

(280 000 + 318 000) : 2 = 299 000, Kč

Po zaokrouhlení 300 000,- Kč

Závěr

Cena obvyklá podílu o velikosti 1/2 pro provedení exekuce

300 000,- Kč

V Hradištku 16.9.2017

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7.656-121/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7.656-121/2017.



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **100716357-128224-170925152305**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **13** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Subjekt, který autorizovanou konverzi dokumentu provedl:

Hauerland Miloslav, JUDr. - soudní exekutor

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

25.09.2017

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Marie Šíbalová

Otisk úředního razítka:



100716357-128224-170925152305