

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4861 - 067 / 11**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 3 na stavební parcele č. 8, s dalším příslušenstvím. Katastrální území **OLEŠKO U ROHATCŮ**, obec **OLEŠKO**, okres **LITOMĚŘICE**, kraj **ÚSTECKÝ**. Dále odhad obvyklé ceny pozemkové parcely č. 59/6 v katastrálním území **ROHATCE**.

**objednatel posudku:**

**paní**  
**Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ**  
Exekutorský úřad Ostrava **024 EX 932/10**  
Slévárenská 410/14  
**709 00 O S T R A V A**

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro potřebu exekučního řízení, čj. **024 EX 932/10**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 02.06.2011 posudek vypracoval:**

Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Trmicích 08.06.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit rodinný dům č.p. 3 , venkovní úpravy jsou již přiměřeně zahrnuty do ceny domu. Dále ocenit pozemky zapsané na LV č. 31 pro KÚ Oleško u Rohatců. Dále se oceňuje pozemková parcela č. 59/6 - orna půda v KÚ Rohatce, zapsáno na LV č. 50

### **2. Informace o nemovitosti**

#### **LV 31:**

Název nemovitosti: rodinný dům č.p. 3

Adresa nemovitosti: Oleško u Rohatců 3

412 01 Oleško

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Oleško

Katastrální území: Oleško u Rohatců

Počet obyvatel: 87

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **LV 50:**

Název nemovitosti: pozemková parcela č. 59/6

Adresa nemovitosti: Rohatce

411 83 Hrobce

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Hrobce

Katastrální území: Hrobce

Počet obyvatel: 595

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 02.06.2011 **za přítomnosti jen znalce.**

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

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Litoměřicích pro KÚ Oleško u Rohatců, LV č. 31 a pro KÚ Rohatce, LV č. 50  
Snímek katastrální mapy předmětného území  
Informace sdělené sousedy  
Skutečnosti a výměry zjištěné na místě.

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Okres: **CZ0423 LITOMĚŘICE**  
Obec: **542440 OLEŠKO**  
Katastrální území: **740365 OLEŠKO U ROHATCŮ LV: 31**

*A vlastnictví* *identifikátor*  
**JANTEK Miroslav, Oleško 3, 412 01 Litoměřice 1** **551201/1461**

*B nemovitosti*  
parcelní číslo výměra m<sup>2</sup> č. budovy druh pozemku způsob ochrany

<b>St. 8</b>	<b>310 m<sup>2</sup></b>	<b>č.p. 3</b>	<b>zastavěná plocha a</b>	
			<b>nádvoří</b>	
<b>4/13</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>		<b>zahrada</b>	<b>ZPF</b>

*C Omezení vlastnického práva*

**Zástavní práva jsou patrna z výpisu KN, který je přílohou posudku.**

Obec: **564893 HROBCE**  
Katastrální území: **740373 ROHATCE** **List vlastnictví: 50**

*A vlastnictví* *identifikátor* *podíl*  
**JANTEK Josef, Travčice 173, 412 01 Litoměřice 1** **490903/322 1/2**  
**JANTEK Miroslav, Oleško 3, 412 01 Litoměřice 1** **551201/1461 1/2**

*B nemovitosti*  
parcelní číslo výměra m<sup>2</sup> č. budovy druh pozemku způsob ochrany

<b>59/6</b>	<b>5115 m<sup>2</sup></b>		<b>orná půda</b>	<b>ZPF</b>
-------------	---------------------------	--	------------------	------------

*C Omezení vlastnického práva*

**Zástavní práva jsou patrna z výpisu KN, který je přílohou posudku.**

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena. Posudek vychází ze skutečností zjištěných na místě.

## **7. Postup při zpracování posudku:**

**Povinný p. Jantek Miroslav se i přes písemnou výzvu na navrhovanou schůzku spojenou s místním šetření nedostavil. Byl vyzván písemně doporučenou zásilkou do vlastních rukou.** Fotokopie obálky je v příloze posudku. Nebyl umožněn vstup do nemovitosti a nebylo možné provést ani přesné zaměření. Je zaměřena pouze čelní štítová zeď (šířka a výška), která je přístupná z ulice. Hloubka objektu je odměřena ze snímku Katastrální mapy. Ocenění je provedeno na základě obchůzky nemovitosti z veřejně přístupné komunikace a z minima informací získaných od sousedů. Případné informace z OÚ jsem nezískal, pracovní doba pro veřejnost je pouze 1 x týdně v době od 18 hod. do 20 hod. a telefonní spojení není k dohledání.

## **8. Obsah posudku**

### **LV 31**

#### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 3

#### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Stavební parcela č. 8 a p.p.č.1/13

### **LV 50**

#### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č. 59/6

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **LV 31**

#### **a) Porovnávací hodnota**

##### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 3 - § 26a**

Oceňován je soliterní rodinný dům situovaný v intravilánu obce Oleško. Jedná se o dům s jedním nadzemním podlažím, pravděpodobně nepodsklepený a v podkroví je pravděpodobně pouze volná půda. Přístup k domu je po místní účelové zpevněné cestě. Pozemek je mírně svažité.

Dům byl postaven asi těsně po první světové válce a jeho stáří odhaduji na 90 roků. Technický stav a vnitřní vybavení a vnitřní konstrukce pouze odhaduji. Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, ale vzlínání vlhka se viditelně vně objektu neprojevuje. Svislé konstrukce jsou pravděpodobně z kombinovaného kamenného a cihelného zdiva. Stropy jsou pravděpodobně s vodorovným podhledem, dřevěné trámové s podbitím rákosem a omítané. Krov je sedlový krytý taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky vápenné, čelní štítová stěna je zateplena. Vnitřní pravděpodobně také vápenné. Vnitřní obklad neuvažuji. Následuje odhad vnitřního vybavení: Schody dřevěné. Dveře jsou dřevěné náplňové nebo plné, okna dřevěná s deštěním ostění. Povrchy podlah tvoří krytina PVC nebo prkenná podlaha, dlažby jsou keramické nebo původní z cementových dlaždic. Elektroinstalace je zde pouze 220 V, bleskosvod není osazen. Voda je dodávána z vlastní studny, je rozvedena studená i teplá, zdroj teplé el. boiler. Vnitřní kanalizace odpovídá standardu a je svedena do žumpy. Plyn zde není. V kuchyni je běžný sporák. Vytápění je lokální. Záchod je splachovací, v koupelně je vana nebo sprcha a umyvadlo. Další vybavení a konstrukce zde nepředpokládám.

Dispozice: 1.NP odhad: chodba, schodiště, kuchyně, 2 x pokoj, koupelna, WC  
podkr. odhad: volná půda

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Ústecký kraj - do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 90 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 102,- Kč/m<sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

vrchní stavba:	$5,72 * 12,50 + 3,67 * 12,50$	=	117,38 m <sup>2</sup>
zastřešení:	$5,72 * 12,50$	=	71,50 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
vrchní stavba:	117,38 m <sup>2</sup>	3,12 m
zastřešení:	71,50 m <sup>2</sup>	3,03 m

### Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	117,38*3,12	=	366,23 m <sup>3</sup>
zastřešení:	71,50*3,03/2	=	108,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	474,55 m <sup>3</sup>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 117,38 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 188,88 m <sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,61

### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - převážně kamenné zdivo bez zateplení	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva - ÚT odstraněno	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,357}$$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00

3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - nařízená exekuce	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,357 * 0,880 * 0,900 = \mathbf{0,283}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,283 = 877,87 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 877,87 \text{ Kč/m}^3 * 474,55 \text{ m}^3 = 416\,593,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodiný dům č.p. 3 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{416\,593,21 \text{ Kč}}}}$$

## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Stavební parcela č. 8 a p.p.č.1/13 - § 27 - § 32

Oceňována je stavební parcela č. 8, s rodinným domem č.p. 3. Dále se oceňuje p.p.č. 4/13 zahrada. Pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavební parcelou a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	8	310,00	35,00	10 850,-
Součet				10 850,-

Úprava ceny – příloha č. 21:

2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %

Úprava ceny celkem	-12 %	-	1 302,-
Mezisoučet			9 548,-
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*		1,2350
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*		2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem			25 576,37

**Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.**

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	4/13	142,00	35,00	4 970,-
Součet				4 970,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	596,40
Mezisoučet				4 373,60
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2350
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 – celkem				4 686,25

**Stavební parcela č. 8 a p.p.č.1/13 - zjištěná cena = 30 262,62 Kč**

**LV 50**

a) Pozemky

**a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č. 59/6 - § 27 - § 32**

Oceňována je orná půda

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	59/6	10401	5115	5,26		5,26	26 904,90
Výměra celkem			5115	Mezisoučet			26 904,90
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 – celkem							26 904,90
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 2

**Pozemková parcela č. 59/6 - zjištěná cena = 13 452,45 Kč**



## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Ceny bez odpočtu opotřebení:**

#### **LV 31:**

##### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Rodiný dům č.p. 3 = 416 593,21 Kč

##### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Stavební parcela č. 8 a p.p.č.1/13 = 30 262,62 Kč

#### **LV 31 - celkem:**

**446 855,83 Kč**

#### **LV 50:**

##### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č. 59/6 = 13 452,45 Kč

13 452,45 Kč

Vlastnický podíl:  $13\,452,45 * (1 / 2) = 6\,726,23$  Kč

#### **50 - celkem:**

**6 726,23 Kč**

**Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem**

**453 582,06 Kč**

**Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí**

**453 580,--- Kč**

### **Výsledné ceny:**

#### **LV 31:**

##### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Rodiný dům č.p. 3 = 416 593,21 Kč

##### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Stavební parcela č. 8 a p.p.č.1/13 = 30 262,62 Kč

#### **LV 31 - celkem:**

**446 855,83 Kč**

#### **LV 50:**

##### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č. 59/6 = 13 452,45 Kč

13 452,45 Kč

Vlastnický podíl:  $13\,452,45 * (1 / 2) = 6\,726,23$  Kč

#### **LV 50 - celkem:**

**6 726,23 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem**

**453 582,06 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí**

**453 580,- Kč**

slovy: Čtyřistapadesátřitisícpětsetosmdesát Kč

## **Stanovení obecné (obvyklé) ceny nemovitosti:**

### **1) výnosová metoda:**

Tato metoda zde nebyla použita, není jasné jak vypadá dispoziční řešení a jaká je výměra podlahové plochy.

### **2) Porovnávací metoda:**

#### **1) Popis porovnatelných nemovitostí s domem č.p. 3:**

**1. RD Čížkovice, okr. Ltm.** - Jedná se o zděný dům z cihelného zdiva, nepodsklepený, 1 nadzemní podlaží a podkroví vhodné k půdní vestavbě. Dům je o velikosti 1+2. Pozemek pouze zastavěná plocha s dvorem o výměře 200 m<sup>2</sup>. Lokalita je výhodnější. Infrastruktura výrazně výhodnější (škola, školka, restaurace, obchod, pošta, zdravotnické zařízení), skladba obyvatel srovnatelná, životní prostředí výrazně horší, spád z cementárny. Pracovní příležitosti výhodnější. IS - je zde navíc přípojka plynu a možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Vnitřní vybavení uvažují shodné. Stavebně - technický stav srovnatelný. Příslušenství zde není. Nabídková cena je 575.000,-- Kč. Srovnatelná až mírně lepší nemovitost.

**2. RD Chodovlice, okr. Ltm.** - Jedná se o zděný dům z cihelného zdiva, částečně podsklepený, 1 nadzemní podlaží a možnost vestavby v podkroví. Dům je o velikosti 1+1. Navíc je zde pozemek 717 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha je 100 m<sup>2</sup>. Lokalita je srovnatelná. Infrastruktura, životní prostředí, pracovní příležitosti, skladba obyvatel - vše je srovnatelné. IS mírně výhodnější, zaveden i motorový proud a voda je dodávána z vodovodního řadu. Vnitřní vybavení předpokládám srovnatelné, vytápění lokální na pevná paliva. Stavebně - technický stav je srovnatelný. Příslušenství většího rozsahu - kolna a přístřešek. Nabídková cena je 540.000,-- Kč. Srovnatelná nemovitost.

**3. RD Vršovice, okr. Ln.** - Jedná se o zděný dům ze smíšeného zdiva, nepodsklepený, 1 nadzemní podlaží a podkroví s možností půdní vestavby. Dům je o velikosti 1+2, přízemí je po rekonstrukci, rozvody vody, kanalizace, elektro, podlahové topení, okna a dveře). Pozemek 111 m<sup>2</sup> - pouze zastavěná plocha. Lokalita, skladba obyvatel, infrastruktura, životní prostředí, pracovní příležitosti - vše je srovnatelné. Stavebně - technický stav je lepší. Vnitřní vybavení předpokládám vzhledem k rekonstrukci 1.NP lepší. Příslušenství zde není. Nabídková cena je 499.000,-- Kč. Lepší nemovitost.

#### **úprava ceny váženým průměrem:**

<b><u>název nemovitosti</u></b>	<b><u>nabídková cena</u></b>	<b><u>vážený průměr</u></b>	<b><u>výsledná cena</u></b>
1. RD Čížkovice	575.000,-- Kč	0.30	172.500,-- Kč
2. RD Chodovlice	540.000,-- Kč	0.40	216.000,-- Kč
3. RD Vršovice	499.000,-- Kč	0.30	149.700,-- Kč

**upravená obecná cena RD č.p. 3  
(součet výsledných cen)**

**538.200,-- Kč**

snížení o 10 % (jedná se o nabídkové ceny) - 10 % 53.820,-- Kč

---

**výsledná cena: 484.380,-- Kč**

---

### **3) Nákladová cena dle SKP:**

SKP: 46.21.11

CZ - CC 111

základní cena je 2.290,-- Kč/m<sup>3</sup>, cenová úroveň 1994

přepočtená na CÚ 2011, koeficient 2.169 tj. cena 4.967,-- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

obestavěný prostor je 475 m<sup>3</sup>.

odpis vzhledem ke stáří a stavu, tak jak mohl být pouze vizuálně posouzen venkovní obhlídkou, odhaduji na 80 %.

vypočtená cena: 475 m<sup>3</sup> \* 4.967,-- Kč = 2.359.325,-- Kč  
odpis 80 % - 1.887.460,-- Kč

---

**výsledná cena: 471.865,-- Kč**

---

## **Z Á V Ě R:**

### **obvyklá (obecná) cena nemovitosti:**

**Obecná cena bude stanovena jako vážený průměr zjištěných cen:**

cena stanovená podle vyhl. č. 364/2010 Sb.	453.582,-- Kč
cena stanovená porovnávací metodou	484.380,-- Kč
cena stanovená dle SKP	471.865,-- Kč

453.582 * 0.30 (vážený průměr)	136.075,-- Kč
484.380 * 0.40 (vážený průměr)	193.750,-- Kč
471.865 * 0.30 (vážený průměr)	141.560,-- Kč

---

**obecná cena: 471.380,-- Kč**

**zaokrouhleno: 470.000,-- Kč**

**slovy: čtyřistasedmdesát tisíc korun českých**

K této ceně bude ještě připočtena cena pozemkové parcely č. 59/6 - orná půda. **Pozemek není v platném územním plánu určen k zastavění.** Jedná se o pozemek mezi dalšími zemědělskými pozemky. Reálná cena zemědělské půdy se v této oblasti pohybuje v rozmezí 10,-- Kč až 15 Kč. (jedná se o informaci z RK a z nabídek prodeje na internetu.) Zde uvažuji s cenou v polovině rozpětí a cena pozemku je potom:  $5115 \text{ m}^2 * 12,50 \text{ Kč} = 63.937,50 \text{ Kč}$ . Povinnému náleží pouze polovina z této hodnoty tj. 31.968.75 Kč.

**obvyklá (obená) hodnota všech součástí nemovitosti:**

<b>cena rod. domu č.p. 3 s příslušenstvím, zapsáno na LV č. 31:</b>	<b>471.380,-- Kč</b>
<b>cena orné půdy (pouze 1/2), zapsáno na LV č. 50</b>	<b>31.970,-- Kč</b>

---

**obecná cena celkem:** **503.350,- Kč**

**zaokrouhleno:** **500.000,-- Kč**

**slovy: pětsettisíckorun českých**

V Trmicích, 08.06.2011

Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice

**D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.10.1980 pod č. j. Sprv. 2911/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4861 - 067 / 11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 067 / 11 .

## **E. Seznam příloh**

výpis z katastru nemovitostí LV č. 31	5 stran
výpis z katastru nemovitostí LV č. 50	4 strany
kopie katastrální mapy	2 strany
fotodokumentace	1 strana

EX 932/10

VALENTÍK JAN  
Žižkova 261  
400 04 TRMICE  
Tel.: 475 620 835 IČO: 151 74 051  
mobil: +420 602 59 39 09

## ZNALECKÝ POSUDEK

### č. 4861 - 067 / 11 - Dodatek č.1

Odhad obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 3 na stavební parcele č. 8, s dalším příslušenstvím. Katastrální území **OLEŠKO U ROHATCŮ**, obec **OLEŠKO**, okres **LITOMĚŘICE**, kraj **ÚSTECKÝ**. Dále odhad obvyklé ceny pozemkové parcely č. 59/6 v katastrálním území **ROHATCE**.

**Objednatel posudku:**

**paní**  
**Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ**  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
**709 00 OSTRAVA**

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro potřebu exekučního řízení, čj. 024 EX 932/10

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni **02.06.2011** posudek vypracoval:



Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 2 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Trmicích 20.07.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Vyčíslit obecnou cenu nemovitostí ve dvou samostatných částech a to:

- 1) **cenu nemovitostí uvedených na LV č. 31 pro KÚ Oleško u Rohatců**
- 2) **samostatně cenu nemovitostí uvedených na LV č. 50 pro KÚ Rohatce**

Ceny jednotlivých částí lze dohledat v původním posudku na str. 10-12. Z původního usnesení nebyl patrný požadavek na samostatné ohodnocení nemovitostí pro jednotlivá KÚ, ani to, že se jedná o dvě samostatné exekuce.

#### **ad 1)**

Obecná cena nemovitostí uvedených na LV č. 31 pro KÚ Oleško u Rohatců je v původním posudku uvedena po zaokrouhlení ve výši 470.000,-- Kč a tato cena je obecnou cenou nemovitostí uvedených na LV č. 31 tj. domem č.p. 3 s příslušenstvím.

#### **ad 2)**

Obecná cena nemovitostí uvedených na LV č. 50 pro KÚ Rohatce je v původním posudku uvedena ve výši 31.900,-- Kč. Pozaokrouhlení je obecná cena stanovena ve výši 30.000,-- Kč. Jedná se o cenu 1/2 pozemkové parcely č. 59/6.

Dodatek č. 4861 - 067 / 11 - D1 je vypracován ve třech vyhotoveních a je nedělitelnou součástí původního posudku č. 4861 - 0678 / 11, který jsem vypracoval 08.06.2011

V Trmicích, 20.07.2011

Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice



## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.10.1980 pod č. j. Sprv. 2911/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4861 - 067 / 11 - D1 znaleckého deníku.