

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE Husitská 692/3, Teplice, 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Došlo dne: 17. 10. 2016	Hod. 13 Min.
Počet stejnopisů: 1	
Počet příloh: 1	Podpis: [signature]

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10345-380/2016

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. St. 99 se stavbou Dobroměřice č.p. 89 v k.ú. a obci Dobroměřice , okres Louny, kraj Ústecký

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda  
Husitská 692/3  
41501 Teplice

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení (číslo jednací: 110 Ex 1365/16-97)



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., podle stavu ke dni 6.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 10.10.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. St. 99 se stavbou Dobroměřice č.p. 89 v k.ú. a obci Dobroměřice, okres Louny, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 1365/16-97 ze dne 5.9.2016 se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti rodinný dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné a srovnávací (tržní).

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Příční 89 440 01 Dobroměřice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Dobroměřice
Katastrální území:	Dobroměřice
Počet obyvatel:	1 398

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.10.2016 za přítomnosti otce povinné Marie-Kristiny Reyes a znalce.

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

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice číslo jednací: 110 Ex 1365/19-97 ze dne 5.9.2016
- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 5.9.2016 (LV č. 788)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 3.10.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené otcem povinné
- mapa oblasti

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

Na listu vlastnictví č. 788 pro k.ú. Dobroměřice je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

Reyes Marie-Kristina, Příční 89, 44001 Dobroměřice

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. St. 99            381 m<sup>2</sup>            zastavěná plocha a nádvoří  
součástí je stavba Dobroměřice č.p. 89, rodinný dům

stavba stojí na pozemku parc.č. St. 99  
U pozemku je uvedeno rozsáhlé chráněné území.

B1 - Jiná práva - bez zápisu.

C - Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní, zahájení exekucí - podrobně na LV č.  
788.

D - Jiné zápisy - bez zápisu.

E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu - podrobně na LV č. 788.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace nebyla k dispozici, ocenění je provedeno na základě vlastního zaměření a zjištění znalce a na základě informací otce povinné.

## **7. Celkový popis nemovité věci a lokality**

Jedná se o nemovitou věc, kterou tvoří pozemkem parc.č. St. 99 se stavbou rodinného domu Dobroměřice č.p. 89. Dům je vnitřní v řadové zástavbě, s 1 NP a podkrovím, u domu jsou dále dva přístřešky k posezení a částečně zpevněná plocha v atriu domu. Situování je na rohu ulic Příční a Kovářské v zástavbě obdobných rodinných domů poblíž centra obce.

Dům je napojen na vodovod, rozvod el. energie, kanalizaci a plynovod.

Území je rovinné.

Dobroměřice jsou větší obcí okresu Louny, která je prakticky srostlá s okresním městem a tvoří jeho obytné předměstí. V obci je přiměřená občanská vybavenost a kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi. Spojení je autobusem v rámci integrovaného dopravního systému kraje a železniční.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 1365/16-97 ze dne 5.9.2016 se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti rodinný dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné a srovnávací (tržní).

# **1. Popis objektů a pozemků**

## **Rodinný dům Dobroměřice č.p. 89**

Jak bylo uvedeno, jedná se o dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, samostatně stojící. Dům je zděný, se sedlovou střechou, opatřenou krytinou z betonových tašek, včetně klemp. konstrukcí z titanzinku, s fasádou zateplenou.

Provedení jednotlivých podlaží:

Obvodové stěny zděné v tl. 45 cm, stropy polospalné s rovným podhledem, snížené sádkartonem a zateplený podhled krovu, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou hladkou nebo obkladem sádkartonem, částečný keramický obklad, podlahy z keramické dlažby a laminátové plovoucí, schody betonové s nášlapy z lamina. Jsou osazena plastová okna a vstupní dveře, vnitřní dveře z masivu do obložek. Proveden rozvod světelné a motorové elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace. Vytápění ústřední s kotlem na plyn s ohřevem teplé vody, je osazen sprchový kout, umyvadlo a WC a dále vestavěné spotřebiče v kuchyňské lince, koupelna s WC v podkroví je bez vybavení, dosud nedokončená.

Výčet místností:

1.NP:

Chodba, garáž, předsíň se schodištěm, menší předsíň, koupelna s WC, obývací pokoj, kuchyň, pokoj.

Podkroví:

Předsíň, 4 pokoje, nedokončená koupelna s WC.

Charakter stavby:

Dům má jedno nadzemní podlaží a podkroví a je v něm jeden byt, jedná se o ocenění rodinného domu.

Stáří a opotřebení:

Dle znalosti místa a konstrukčního provedení odhaduji stáří na cca 80 roků. Cca před 13 roky byla započata téměř kompletní rekonstrukce, dokončená před cca 10 roky. Přes provedenou rekonstrukci vykazuje dům některé závady (neodstraněná vzlínající vlhkost zdiva, lokální zatékání zřejmě ne zcela dokonale provedenou střešní krytinou, utrhané nášlapy schodů, nedokončená koupelna s WC v podkroví, dle tvrzení otce povinné nefunkční část vytápění - dožité 3 radiátory a poškozená menší část elektroinstalace).

## **Přístřešky**

Dřevěné přístřešky k posezení a k uskladnění ve dvoře.

## **Ostatní stavby:**

Další příslušenství tvoří částečně zpevněná plocha v atriu domu.

## **Pozemek:**

Pozemek zastavěný domem a přístřešky a pozemek dvora - atria. Přístup je ze nezpevněné komunikace, možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek je rovinný

Výměra pozemku:

parc.č. St. 99      381 m<sup>2</sup>      zastavěná plocha a nádvoří

## **2. Obvyklá cena**

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti**

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**
- b) metoda výnosová (příjmová)**
- c) metoda srovnávací (tržní)**
- d) zdůvodnění obvyklé ceny**

#### **Stručná charakteristika a použití těchto metod:**

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

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb s využitím oceňovacího předpisu (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a 53/2016 Sb. - nákladová cena bez koeficientu pp) a obvyklá cena pozemku, stanovená na základě seznamu směrných cen stavebních pozemků z databáze [www.cscm.cz](http://www.cscm.cz).

##### **b) metoda výnosová (příjmová)**

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

##### **c) metoda srovnávací (tržní)**

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena kombinací hodnoty věcné a srovnávací, obdobné nemovitosti se v místě běžně nepronajímají, výnosovou hodnotu nelze objektivně zjistit.

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

**Stavby:**

#### **Rodinný dům Dobroměřice č.p. 89**

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

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.

Střecha:  
Počet nadzemních podlaží:  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

podlaží  
se šikmou nebo strmou střechou  
s jedním nadzemním podlažím  
111

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	21,40*6,00+7,60*6,00	=	174,00
Podkroví	21,40*6,00+7,60*6,00	=	174,00

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	174,00 m <sup>2</sup>	3,05 m
Podkroví	174,00 m <sup>2</sup>	3,20 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	(21,40*6,00+7,60*6,00)*(0,40+3,05)	=	600,30 m <sup>3</sup>
Podkroví	(21,40*6,00+7,60*6,00)*(1,15+3,80/2)	=	530,70 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	600,30 m <sup>3</sup>
Podkroví	Z	530,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 131,00 m<sup>3</sup></u>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	60	1,00	1,38
10. Vnitřní obklady	C	2,30	40	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50	1,00	2,05
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	50	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	50	1,00	0,15
25. Záchod	C	0,30	50	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					96,16
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9616</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9616
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 743,46</b>
<b>Plná cena:</b> 1 131,00 m <sup>3</sup> * 4 743,46 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 364 853,26 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	* 0,500
<b>Rodinný dům Dobroměřice č.p. 89 - zjištěná cena</b>	= <b><u>2 682 426,63 Kč</u></b>

### Přístřešky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1.nadz. podlaží 1274

#### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	$7,60 \cdot 4,30 \cdot (2,50 + 0,50/2) + 4,20 \cdot 2,70 \cdot (2,50 + 0,30/2)$	119,92 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	119,92 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		119,92 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 409,40</b>
<b>Plná cena:</b> 119,92 m <sup>3</sup> * 1 409,40 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>169 015,25 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100) \* 0,667



**Přístřešky - zjištěná cena** = 112 733,17 Kč

**Rekapitulace cen staveb**

Rodinný dům Dobroměřice č.p. 89 2 682 426,60 Kč  
Přístřešky 112 733,20 Kč

**Cena staveb celkem** 2 795 159,80 Kč

**Pozemky:**

282 m<sup>2</sup> á 400,- Kč/m<sup>2</sup> = 112 800,- Kč

**Pozemky celkem** = 112 800,- Kč

**Rekapitulace věcné hodnoty:**

**Stavby** = 2 795 160,- Kč

**Pozemky** = 112 800,- Kč

**Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem** 2 907 960,- Kč

**Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí** 2 907 960,- Kč

### c) metoda srovnávací (tržní)

K dispozici údaje z inzerce v obci Dobroměřice:

**Prodej rodinného domu 209 m<sup>2</sup>, pozemek 1377 m<sup>2</sup>,  
Žižkova, Dobroměřice**

Rodinný dům 4+1 v obytné zástavbě na pozemku o rozloze 1 377 m<sup>2</sup>. Jedná se o třípodlažní dům plně podsklepený, izolovaný. Dům je napojen na dálkový vodovod, elektřinu, plynovod a veřejnou kanalizaci. Na rovinatém pozemku naleznete 2x skleník, 2x kůlnu, studnu, zahradní domek, garáž a dílnu.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 79248 (Realitní kancelář Reality IQ, a.s., Na Hřebenech II 1718/8, 14000 Praha - Nusle), aktualizace 27.9.2016, inzerovaná cena 3,25 mil. Kč, uvedena užitná plocha 209 m<sup>2</sup>, pozemek 1377 m<sup>2</sup>.

Jednotková cena 15 600,- Kč/m<sup>2</sup>

Porovnání: Rodinný dům ve srovnatelné lokalitě, ve srovnatelném stavu, obdobně vybavený, menší velikosti, s větším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek) 0,90x1,00x1,00x1,00x0,90x0,90=0,73

**Redukovaná jednotková cena 11 400,- Kč/m<sup>2</sup>.**



**Prodej rodinného domu 240 m2, pozemek 2115 m2, 5. května, Dobroměřice**

Prodej rodinného domu 4+1. Dům je podsklepený, s částečným podkrovím, v udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Úpravy na domě proběhly na topení, elektřině, podlaha v dílně a střecha na přístavbě. K domu náleží okrasná a zeleninová zahrada, kde je samostatný vjezd, dílna a zahradní domek.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 541133 (M & M reality holding, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 7.10.2016, inzerovaná cena 2,31 mil. Kč, uvedena podlahová plocha 240 m2, pozemek 2115 m2.

Jednotková cena 11 300,- Kč/m2.

Porovnání: Rodinný dům ve srovnatelné lokalitě, v horším stavu, horší vybavení, menší velikosti, s větším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek)  $0,90 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,80 = 0,90$

**Redukovaná jednotková cena 10 200,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Prodej rodinného domu 272 m2, pozemek 402 m, Dobroměřice**

Samostatný rodinný dům v obci Dobroměřice u Loun. Dům je po celkové rekonstrukci (kuchyňská linka, plovoucí podlaha, koupelna, nová fasáda a zateplení). Vytápění je plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 01130 (MOSTAV s.r.o., Obránců míru 2629/5, 43401 Most), aktualizace 23.9.2016, inzerovaná cena 2,799 mil. Kč, uvedena užitná plocha 272 m2, pozemek 402 m2.

Jednotková cena 10 300,- Kč/m2.

Porovnání: Rodinný dům ve srovnatelné lokalitě, v obdobném stavu, obdobné vybavení, obdobná velikost, s větším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek)  $0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,86$

**Redukovaná jednotková cena 8 900,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Vyhodnocení srovnávací hodnoty:**

Rozpětí redukovaných cen: 8 900,- až 11 400,- Kč/m2

Stanovená jednotková cena u oceňované nemovitosti: **9 500,- Kč/m2**

Komentář:

Pro porovnání tří nemovitostí – ve všech případech inzerce rodinných domů v Dobroměřicích, dům dobře udržovaný mladší, s větším pozemkem, dům v původním stavu s větším pozemkem a dům kompletně rekonstruovaný s poněkud větším pozemkem. Po úpravě na parametry oceňované nemovitosti považuji za přiměřenou jednotkovou cenu částku nad spodním okrajem redukovaných jednotkových cen, ve výši 9,5 tis. Kč/m2. Pro výměru započitatelné podlahové plochy cca 280 m2 (cca 80% ze zastavěné plochy 1.NP a podkroví) srovnávací hodnotu uvažuji ve výši cca **2,65 mil. Kč.**

**Srovnávací hodnota**

**= 2 650 000,- Kč**



#### **d) Zdůvodnění obvyklé ceny**

Pro ocenění cenou obvyklou byly stanoveny hodnoty věcná a srovnávací, obdobné nemovitosti se v místě běžně nepronajímají, výnosovou hodnotu nelze objektivně zjistit. V regionu jsou prodejní ceny u obdobných nemovitostí spíše pod věcnou hodnotou nebo se jí případně blíží. Obvyklou cenu nemovitosti uvažuji zhruba ve výši porovnávací hodnoty **2,65 mil. Kč**.

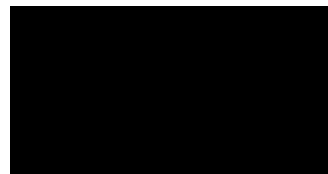
Obvyklá cena je stanovena bez vlivu závad, uvedených v části C listu vlastnictví.

Na základě uvedených skutečností odhaduji cenu obvyklou ve výši:

**Výsledná obvyklá cena nemovité věci 2 650 000,- Kč**

slovy: dvamilionyšestsetpadesát tisíc Kč

V Srbicích 10.10.2016



Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice

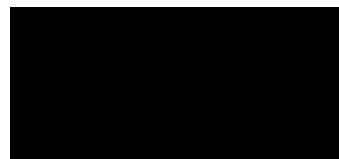
#### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10345-380/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 232 16.

V Srbicích 10.10.2016

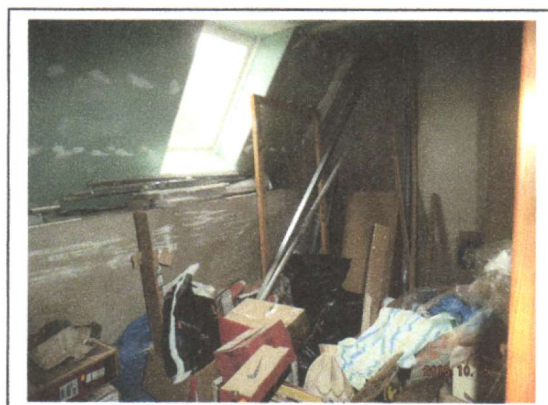


Ing. Zdeněk Garlík

**Fotodokumentace ze dne 5.10.2015** – pohledy na dům z ulice Příční a Kovářské, pohledy na dům z atria s oběma přístřešky, kuchyň, obývací pokoj a koupelna s WC v 1.NP



**Fotodokumentace ze dne 5.10.2015 – pokoj v podkroví, nedokončená koupelna s WC v podkroví**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2016 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 1365/16 pro Mgr. Martin Svoboda  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 788

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Reyes Marie-Kristina, Příční 89, 44001 Dobroměřice		

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 99	282	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dobroměřice, č.p. 89, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 99				

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 3.000.000,- Kč a příslušenství

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

V-778/2012-507

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml.: 0447/12/5653 ze dne  
29.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2012.

V-778/2012-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Reyes Marie-Kristina, Příční 89, 44001 Dobroměřice,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-1205/2016-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha-západ,  
156 EX-393/2016 -17 ze dne 26.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2016.  
Zápis proveden dne 29.04.2016; uloženo na prac. Louny

Z-1205/2016-507

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Reyes Marie-Kristina, Příční 89, 44001 Dobroměřice,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-3989/2016-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-1365/2016 -63 ze dne  
27.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016;  
uloženo na prac. Teplice

Z-3989/2016-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2016 10:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 788

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 99

Z-1799/2016-507

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Teplice, 110 Ex-1365/2016 - 69 ze dne 27.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2016. Zápis proveden dne 13.07.2016; uloženo na prac. Louny

Z-1799/2016-507

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2013.

V-907/2013-507

Pro: Reyes Marie-Kristina, Příční 89, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 25.08.2016 10:18:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





# Dobroměřice





**Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji pod pořadovým číslem **90005686-22201-161018072143**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **18** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **Suchá pečeť**

Ověřující osoba: **Martin Svoboda**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

**v Teplicích dne 18.10.2016**



90005686-22201-161018072143