

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3070-1.22/17

AKTUALIZACE 2018

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 818 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St.167 a dalších pozemkových parcel vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126, 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Stanislav Vítek
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 818 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 167 a dalších pozemkových parcelách vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126, 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily za účelem insolvenčního řízení

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 č. 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 25.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 12 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.6.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 818 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 167 a dalších pozemkových parcel vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126, 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 818 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 167 a dalších pozemkových parcel vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126 a 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily
Adresa předmětu ocenění:	Do Žlábků 818 514 01 Jilemnice
LV:	122, 1992, 2110, 2125, 2126, 2231
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Jilemnice
Katastrální území:	Hrabačov
Počet obyvatel:	5 515

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.6.2017 za přítomnosti uživatele domu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN KÚ Semily ze dne 4.6.2.2017 pro k.ú. Hrabačov LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126, 2231 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Hrabačov, Jilemnice v lokalitách oceňovaných nemovitých věcí a pozemkových parcel v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 818, příslušenství a pozemků
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Insolvenční dlužník Stanislav Vítek, r.č. 671022/1892, bytem Do Žlábků čp. 818, Hrabačov je podílovým spoluvlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Hrabačov následovně:

- | | |
|--------------------------|-------|
| - na LV 2110 a 2125 | 1/4 |
| - na LV 2126 | 7/24 |
| - na LV 122, 1992 a 2231 | 1/184 |

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 818 včetně pozemkových parcel a příslušenství užívaných v jednom funkčním celku a pozemkových parcel umístěných a položených v jiných lokalitách v k.ú. Hrabačov předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovitých věcech byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 818, pozemkových parcel vedených na všech LV pro k.ú. Hrabačov. Insolvenční dlužník pan

Stanislav Vítek reagoval na telefonické výzvy zpracovatele posudku, avšak v době setkání a provedení prohlídky nemovitých věcí pan Vítek nebyl přítomen, přesto umožnil prohlídku bytu, který v rodinném domě čp. 818 obývá. Zbývající prostory rodinného domu byly zpřístupněny jen částečně, provozní prostory v přízemí rodinného domu tj. bývalé chlévy a chlévky a stodola. Další obytné prostory v rodinném domě čp. 818 tj. dva byty umístěné v podkroví rodinného domu zpřístupněny nebyly. Informace o jejich vybavení poskytl pan Vítek telefonicky. Stáří objektu nemovité věci rodinného domu není doloženo původními podklady a je tedy stanoveno podle dochovaných stavebních prvků stavby - mocnost zdí, stropy v původní hospodářské části objektu, konstrukce krovu. Rodinný dům byl postaven ve 30. letech minulého století - dle šetření SÚ Jilemnice v roce 1935, v letech 1964 a 1970 bylo provedeno rozšíření obytných ploch v podkroví domu. Jinak byl rodinný dům shledán se nachází ve stavu původní výstavby, nebyly prováděny žádné přístavby atd. V bytech prováděny jen běžné modernizační zásahy v soc. vybavení, kuchyních, zařizovací předměty..... Jedna z bytových jednotek v podkroví má dosud suchý záchod. Vedle hlavní stavby rodinného domu jsou na souvisejícím pozemku postaveny vedlejší stavby několika hospodářských kolen a stavba dvougaráže oceněná v jiném znaleckém posudku.

Obsahem rodinného domu čp. 818 jsou tři byty. Byt v přízemí obývaný panem Vítkem 3+1, podobná bytová jednotka je v podkroví domu nad bytem pana Vítka, další bytová jednotka 1+1 je v zadní části podkroví. Byty mají své sociální zařízení, jeden z bytů v podkroví má dosud suchý záchod. Vedle obytných prostor obsahuje rodinný dům ještě bývalé provozní zemědělské prostory stodoly a v části přízemí ještě prostory bývalých chlévků.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví v roce 2000 na základě darovací smlouvy.

Rodinný dům je napojen jen na obecní inženýrské sítě v celém možném rozsahu, dále je na pozemku vlastní žumpa do níž jsou odkanalizovány suché záchody. Vedle domu je provedena kopaná studna z níž je zásobován byt zadní části podkroví.

Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu užitné plochy bytové jednotky pana Vítka laserovým měřidlem. Ostatní výměry byly získány odměřením z náhledu do KN KÚ Semily. Celkově se objekt rodinného domu s provozními prostory nachází v cele provozuschopném stavu a na úrovni vybavenosti jednotlivých bytových jednotek. Stavební údržba není prováděna. Bytové jednotky jsou vytápěny individuálně ústředními vytápěními na plyn nebo lokálně na TP. Těplá voda zajišťována také individuálně ele. boilersy.

Rodinný dům byl zpřístupněn jen částečně - viz. dříve. V době ocenění je rodinný dům a jeho příslušenství užíván k trvalému bydlení podílovými spoluvlastníky.

Do vlastnictví k nemovité věci objektu rodinného domu čp. 818 patří jen pozemkové parcely zastavěné plochy pod domem p.č. St. 167 s nádvořím a pozemková parcela zahrady p.č. 223/6. Okolní pozemky užívané ve funkčním celku s rodinným domem jsou vlastnický příslušenství ke dvougaráži na p.č. St. 294 a St. 295. Tyto parcely budou oceněny samostatně v tomto znaleckém posudku. Jde různé o pozemkové parcely orné půdy, ostatních ploch, trvalého travního porostu, lesního pozemku.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 167 a zahrady p.č. 223/6 tvoří s objektem rodinného domu čp. 818 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru bytu užívaného insolvenčním dlužníkem /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že objekt rodinného domu vč. příslušenství a pozemkových parcel s ním užívaných je umístěn na východním okraji zastavěné části k.ú. Hrabačov, severně přes místní zpevněnou komunikaci už polnosti. K.ú. Hrabačov je součástí města Jilemnice a rozprostírá se východně od centra města. Některé ostatní pozemkové parcely jsou položeny i v blízkosti rodinného

domu, ale i v jiných polohách k.ú. Hrabačov.

Nemovitá věc rodinného domu je obklopena ze tří sousedních stran podobnou venkovskou zástavbou původních ale z větší míry nově postavených rodinných domů a jejich pozemků v novější parcelaci města a k.ú. Hrabačov. Nemovitá věc je položena na jen mírně zvlněném pozemku v celkovém mírném náklonu k JZ straně. Přístup a příjezd k nemovité věci je po místní zpevněné cestě ústící na státní komunikaci protínající město v severojižním směru a v níž jsou vedeny inž. sítě města.

Na ploše okolních pozemkových parcel užívaných insolvenčním dlužníkem ve funkčním celku jsou provedeny jen běžné venkovní úpravy sloužící přístupu do rodinného domu, tj. betonový chodník, částečné oplocení pozemku z uliční strany z ocel. sloupků a pletiva, vnitřní ploty pozemkové parcely zahrady ze stejného materiálu. Před domem provedena kopaná studna, za domem žumpa.

Nemovitá věc objektu rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena na východním okraji k.ú. Hrabačov co součástí města Jilemnice. Jde o území venkovské původní ale nověji regulované zástavby rodinných domů. V městě je zabezpečena infrastruktura. Město Jilemnice napojeno na okolí po silnici i železnici. V okolí města významnější místa Vrchlabí, Benecko, Rokytnice nad Jizerou, Lomnice nad Popelkou a bývalé okresní město Semily, vše podhorská města Krkonoš.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

LV 2125

Rodinný dům čp. 818 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 167 a zahrady p.č. 223/6

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího tři bytové jednotky s provozními dříve zemědělskými prostory stodoly a chlévů.

Objekt rodinného domu postaven zděnou technologií o tl. 45 cm, stropy rovné polospalné s rákosovou omítkou, ve stodole povalové nebo beze stropu, schody do podkroví teracové, do sklepa cihelné. Zastřešení je sedlové s částečně využitým podkrovím, střešní krytina je eternitová šablonová, spodní části plochy plechová. Klempířské konstrukce úplně z Pz materiálu. Vnější omítky hladké břizolitové škrábané a hlazené. Sokl z pískovcového kvádrového zdiva. Zadní nároží domu z režného cihelného zdiva. V úrovni podkroví na zadní straně domu dva betonové balkony s ocelovým profilovým zábradlím s profilovou ocelovou výplní a s pletivem. Dům má dvojité dřevěná okna, v podzemí jednoduchá ocelová. Vstupní dveře palubkové s průhledy, stodolová vrata dřevěná svlaková včetně vedlejších dveří do stodoly. Vnitřní dveře hladké bílé i dýhované do ocel. zárubní, původní náplňové do dřevěných zárubní. Běžné vnitřní štukové omítky. Podlahy různorodé, v chodbách teracco a dlažby, v bytech PVC, koberce, keramické dlažby. Bytové jednotky mají vlastní sociální vybavenost na jen velmi průměrné úrovni, bytová jednotka v zadním podkroví má záchod jen suchý

mimo byt na schodišti.

Rodinný dům je částečně podsklepen pod dvorní částí domu, dále přízemí. Obytné podkroví má dům nad celou obytnou částí hlavního křídla mimo zemědělské prostory. Dům je postaven jako samostatně stojící v hloubi pozemku, přístupný ze dvora po betonovém chodníku. Půdorys objektu je do L. Do podkroví provedena vestavba dvou bytových jednotek, zadní stěna domu vyvýšena na souvislé podlaží. Napojení domu na inž. sítě již zmíněno - kompletní.

Celkově je dům nachází ve stavebně mírně podstandardním technickém stavu a standardu užívání. V době prohlídky je objekt rodinného domu užíván k trvalému bydlení podílových spoluvlastníků a jejich rodin.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností bytu insolvenčního dlužníka byla přeměřena laserovým měřidlem, zastavěná plocha domem pak odměřena z kopie katastrální mapy

- podzemí - sklepy

zastavěná plocha:

$$8,57 \times 9,41 \times 0,8 \times 0,5 = 32,26 \text{ m}^2$$

přízemí

- obytná část

zastavěná plocha:

$$8,57 \times 9,41 \times 0,7 = 56,45 \text{ m}^2$$

- provozní část

zastavěná plocha:

$$8,46 \times 17,17 \times 0,7 = 101,68 \text{ m}^2$$

podkroví

$$8,46 \times 17,02 \times 0,7 = 112,11 \text{ m}^2$$

celkem

obytná plocha 200,82 m²

provozní plocha 101,68 m²

Výměra provozních prostor a podkrovní místnosti se šikmými stropy se krátí koef. 0,5.

LV 2231

Pozemková parcela p.č. 223/61 - trvalý travní porost

Nález:

Pozemková parcela výměrově nepodstatná, pozemková parcela je úzkého půdorysu souhlasného s místní komunikací a tvoří současně plochu neoploceného pozemku užívaného u rodinného domu na pozemkové parcele p.č. 384. Povrch parcely tvoří zahradní úprava okrasnou zelení.

Výměra:

trvalý travní porost p.č. 223/61

102 m²

LV 1992

Pozemková parcela p.č. 223/70 - trvalý travní porost

Nález:

Pozemková parcela je charakterově stejná jako předchozí p.č. 223/61, tvoří také část pozemku užívaného spolu s rodinným domem na p.č. 311 a doplňuje pozemkovou parcelu p.č. 223/57. Pozemek který tvoří tato pozemková parcela je oplocen plotem na kamenné podezdívce s ocel. sloupky a dřevěnou laťovou svíslou výplní.

Výměra:

trvalý travní porost p.č. 223/70 64 m²

LV 2126

Pozemková parcela p.č. 269/8 - orná půda

Nález:

Jde o pozemkovou parcelu orné půdy, která je také tak hospodářsky užívána, v době ocenění s obilným porostem, pozemková parcela je položena v řadě pozemkových parcel orné půdy nad polní cestou vedoucí východně od zastavěné části k.ú. Hrabačov z které je přes výškovou mez také přístupná, povrch pozemku je s okolím téměř rovinný o velmi mírním náklonu k jižní straně.

Výměra:

orná půda p.č. 269/8 11.658 m²

LV 122

Pozemková parcela p.č. 222 - ostatní plocha - ostatní komunikace

Nález:

Pozemková parcela ostatní plochy ostatní komunikace je plochou výškové meze mezi polní cestou a výše položenými polnostmi, pozemková parcela má velmi nevhodný úzký trojúhelníkový půdorys o příkrém svahu k jižní straně k cestě, povrch travnatý s částečně porostlá březovou alejí.

Výměry:

ostatní plocha ostatní komunikace p.č. 222 356 m²

LV 2110

a/ Pozemkové parcely lesního pozemku p.č. 218/1 a b/ostatní plochy neplodné půdy p.č. 275/5

Nález:

Pozemková parcela lesního porostu p.č. 218/1 je položena jižně pod zastavěnou plochou k.ú.

Hrabačov, v mírném údolním prostředí spolu se sousedními pozemkovými parcelami listnatého lesa, v blízkosti vodní tok potoka, pozemková parcela samostatně bez přístupu

Výměra:

lesní pozemek p.č. 218/1

1.131 m²

b/ Pozemková parcela ostatní plochy neplodné půdy p.č. 275/5

Nález:

Jde o pozemkovou parcelu ostatní plochy neplodné položené v severní části k.ú. Hrabačov, nad železniční tratí na okraji nové pozemkové parcelace, parcela má velmi úzký šípovitý půdorys navazující snad na původní cestu mezi většími sousedícími parcelami jiných vlastníků. Pozemková parcela je s sousedstvím s rodinným domem postaveným na p.č. 165. Povrch pozemku je zatravněn a je o velmi mírném náklonu k JZ straně. Pozemková parcela bez významu a velmi těžce obchodovatelná.

Výměra:

ostatní plocha neplodná půda p.č. 275/5

41 m²

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Byla provedena cenová statistika nabízených porovnatelných nemovitých věcí rodinného domu a pozemkových parcel. V samé lokalitě k.ú. Hrabačov, ale i města Jilemnice nebyly v plné měře shledány porovnatelné nemovité věci jak rodinných domů tak i pozemkových parcel, proto bylo šetření rozšířeno do okolí cca 10 km od místa v obcích Benecko, Jestřebí, Čistá u Horek /les/, Mříčná a Vichová n. Jizerou /pozemky/, Vysoké nad Jizerou, Loučky, Poniklá /orná půda/. Pro nemovitou věc garáže nebyla ani v tomto okruhu nalezena jediná nabídka na prodej garáže. Tam byla stanovena dosahovaná obvyklá cena za garáže v podobném prostředí.

Po takto stanovené analýze trhu byly stanoveny obvyklé ceny obchodovaných pozemků následovně:

- | | |
|---|-------------------------|
| - zemědělská půda - orná půda, neplodná půda, trvalý travní porost, orná půda | 77,- Kč/m ² |
| - lesní pozemky | 27,- Kč/m ² |
| - zastavitelná plocha v intravilánu města - zastavěná plocha, zahrada užívaná v jednom celku se stavbou hlavní /rodinným domem/ | 440,- Kč/m ² |

LV 2125

Rodinný dům čp. 818 na pozemkové parcele zastavěné plochy a nádvoří p.č. St. 167 a zahrady p.č. 223/6

obvyklá cena předmětné nemovité věci a dále všech dalších součástí nemovité věci /pozemků/ bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobné venkovské rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 104 do 228 m² podlahové plochy původní výstavby. V k.ú. Hrabačov byly shledány jen 4 aktuální nabídky porovnatelných nemovitostí, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí obcí

Benecko, Jestřebí - dále v tabulce uvedených a bylo tak shledáno celkem 7 nabídek porovnatelných nemovitých věcí.

místo	užitná plocha m ²	nabídková cena tis. Kč	cena za m ² už. pl. Kč	výměra pozemku m ²
Jilemnice				
K Můstku	218	900	4.130	
J. Buchara	128	2.290	17.890	
Jilemnice	104	2.800	26.920	
Branská	130	2.990	23.000	
Benecko	180	990	5.500	
Jestřebí	228	2.890	12.675	
Benecko	200	2.600	13.000	

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných nemovitých věcí jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,900 mil do 2,990 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitné plochy rekreační chalupy je 14.730,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného objektu rodinné rekreace potom bude:

- obytná část /tři bytové jednotky/

200,82 m² * 14.730,- Kč/m² =

2,958.079,- Kč.

- provozní část/ stodola, chlévy/

101,68 m² * 5.800,- Kč =

589.744,- Kč

celkem

3,547.823,- Kč

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu zásadně nedosahuje /viz. popisy dříve a výpočet koeficientu vybavení/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle přiloženého analogického výpočtu dle oceňovacího předpisu ve výši 0,805. Potom:

3,547.823,- Kč * 0,805 =

2,838.258,- Kč

LV 2231

Pozemková parcela p.č. 223/61 - trvalý travní porost

Užívána ve funkčním celku s rodinným domem a jeho pozemky v zastavěné části k.ú., proto oceněno jako stavební pozemek

$$102 \text{ m}^2 * 440,- \text{ Kč/m}^2 = 44.880,- \text{ Kč}$$

LV 1992

Pozemková parcela p.č. 223/70 - trvalý travní porost

Dtto užívaná jako pozemková parcela p.č. 223/61 a proto také tak oceněna

$$64 \text{ m}^2 * 440,- \text{ Kč/m}^2 = 28.160,- \text{ Kč}$$

LV 2126

Pozemková parcela p.č. 269/8 - orná půda

$$11.658 \text{ m}^2 * 77,- \text{ Kč/m}^2 = 897.666,- \text{ Kč}$$

LV 122

Pozemková parcela p.č. 222 - ostatní plocha ostatní komunikace

Pozemková parcela ostatní plochy ostatní komunikace je součástí výškového vyrovnaní mezi plochou polností a polní cestou, část plochy pozemkové parcely je i oseta obilím, proto se ocení jako zemědělská půda

$$356 \text{ m}^2 * 77,- \text{ Kč/m}^2 = 27.412,- \text{ Kč}$$

LV 2110

a/ Pozemková parcela p.č. 218/1 - lesní pozemek

$$1.131 \text{ m}^2 * 27,- \text{ Kč/m}^2 = 30.537,- \text{ Kč}$$

b/ Pozemková parcela p.č. 275/5 - ostatní plocha neplodná půda

$$41 \text{ m}^2 * 77,- \text{ Kč/m}^2 = 3.157,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemků celkem	1,031.812,- Kč
-----------------------------	----------------

Celkem nemovitá věc	3,870.070,- Kč
---------------------	----------------

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále

je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. síť a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 20 % z důvodu neobchodování s nemovitými věcmi v regionu /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

$$3,870.070,- \text{ Kč} * /1,0-0,20/ = \mathbf{3,096.056,- \text{ Kč.}}$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Stanislav Vítek je podílovým spoluvlastníkem ideálních částí podílových spoluvlastnictví oceňovaných nemovitých věcí rozdílně dle jednotlivých listů vlastnictví /LV/.

Proto bude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována /prodej nevětšinového podílu vlastnictví/ korekčním koeficientem trhu.

Pro LV 2110 a 2125 id. 1/4 podílového spoluvlastnictví se stanoví korekční tržní koeficient na základě tržních konzultací, z předchozích zkušeností oceňování tedy empirickým odhadem ve výši 0,650.

Pro LV 2126 id. 7/24 což vyjadřuje cca 1/3 podílového spoluvlastnictví je tržní koeficient určen ve výši 0,750.

Pro LV 122, 1992, 2231 id. 1/184 se již obvyklá cena vzhledem k minimálnímu podílovému spoluvlastnictví již neupravuje.

Potom obvyklá cena id. spoluvlastnických podílů nemovitých věcí je následující:

LV 2125

rodinný dům čp. 818 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 167 a zahrady p.č. 223/6
 $2,838.258,- \text{ Kč} * 0,800 * 1/4 * 0,650 = \mathbf{368.973,- \text{ Kč}}$

LV 2231

pozemková parcela trvalého travního porostu p.č. 223/61
 $44.880,- \text{ Kč} * 0,800 * 1/184 = \mathbf{195,- \text{ Kč}}$

LV 1992

pozemková parcela trvalého travního porostu p.č. 223/70
 $28.160,- \text{ Kč} * 0,800 * 1/184 = \mathbf{122,- \text{ Kč}}$

LV 2126

pozemková parcela orné půdy p.č. 269/8
 $897.666,- \text{ Kč} * 0,800 * 7/24 * 0,750 = \mathbf{157.091,- \text{ Kč}}$

LV 122

pozemková parcela ostatní plochy ost. komunikace p.č.222
 $27.412,- \text{ Kč} * 0,800 * 1/184 = \mathbf{119,- \text{ Kč}}$

LV 2110

pozemkové parcely lesního pozemku p.č. 218/1 a ostatní plochy neplodné p.č. 275/5

/30.537,- Kč + 3.157,- Kč/ * 0,800 */ 1/4 * 0,650 =

4.380,- Kč

Celkem obvyklá cena nemovitých věcí dle LV po úpravě podílu insolvenčního dlužníka

530.880,- Kč.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovitých věcech rodinného domu čp. 818 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 167 a dalších pozemkových parcelách vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126 a 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovité věci uvalena množství zástavních práv smluvních, exekutorských a exekučních řízení v různém stádiu. Tyto právní závady nemají vliv na výši určení obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena ideálních částí nemovitých věcí ve vlastnictví insolvenčního dlužníka pana Stanislava Vítka tj. rodinného domu čp. 818 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 167 včetně příslušenství a pozemkových parcel vedených na LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126 a 2231 pro k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice, okres Semily byla určena ke dni podání AKTUALIZACE 2018 znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

531.000,- Kč

tj. slovy: pětsettřicetjedentisíc korun českých

Seznam příloh

- výpisy z KN KÚ Semily ze dne 4.6.2017 pro k.ú. Hrabačov LV 122, 1992, 2110, 2125, 2126 a 2231 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí města Jilemnice
- kopie katastrálních map k.ú. Hrabačov v M 1:1000 v lokalitě nemovitých věcí
- výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 818 v k.ú. Hrabačov, obec Jilemnice
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 818 - pohled ze dvora
- 2/ "-"- - pohled z jižní zadní strany
- 3/ "-"- - pohled z východní strany
- Byt v přízemí užívaný insolvenčním dlužníkem /jediný přístupný/
- 4/ "-"- - kuchyně
- 5/ "-"- - obývací pokoj
- 6/ "-"- - ložnice
- 7/ "-"- - ložnice
- 8/ "-"- - koupelna
- 9/ "-"- - pozemková parcela p.č. 223/61
- 10/ "-"- - pozemková parcela p.č. 223/70
- 11/ "-"- - pozemková parcela p.č. 222
- 12/ "-"- - pozemková parcela p.č. 269/8

V Praze 25.6.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3070-1.22/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.22/17.