

Znalecký posudek č. 060-2020/4143

O ceně

ideální 1/3 p.p.č. 210 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 183 v obci a k.ú.
Lampertice, okres Trutnov

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 70 pro k.ú. 602787 - Lampertice je zapsáno vlastnické právo pro

Marcela Oláhová, nar.: 27.4.1984

Objednatel posudku:

**Exekutorský úřad Plzeň-město
Mgr. Martin Tunkl
094EX 07801/08
Palackého n. 28, 301 00 Plzeň**

Posudek vypracoval dne 7. července 2020:

Petr Brodský, Třebíchy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro exekuci majetku dlužníka:

Marcela Oláhová, nar.: 27.4.1984, č.j. 094EX 07801/08

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu prostřednictvím sítě internet

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 26. června 2020. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je ideální 1/3 p.p.č. 210 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 183 v obci a k.ú. Lampertice, okres Trutnov

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 7. července 2020

Nález, výměry a ocenění

1 - id. 1/3 stp.č. 210 + č.p. 183

Nález: Samostatný rodinný dům č.p. 183 je umístěn zhruba uprostřed obce Lampertice, bezprostředně za domem protéká Lampertický potok, existuje tedy reálná možnost vytopení domu. Dům je stáří odhadem 90-100 let a je proveden zděný ze smíšeného zdiva, bez podsklepení, proveden je sedlový krov se zdravotně nebezpečnou azbestocementovou krytinou, v podkroví zřízena jedna provizorní obytná místnost. V přízemí vstup přes přístavěný přístřešek, v domě pak chodba, jedna obytná místnost, kuchyň, komora bez oken, koupelna a WC. Objekt je napojen na elektřinu a obecní vodovod, kanalizace do odpadní jímky. Stav domu je velmi zanedbaný a zdevastovaný, zejména koupelna, zřízená v přízemním přístavku (viz obr. 2 a 3) je na hranici technické životnosti. Pozemek patřící k nemovitosti má minimální výměru, spolu s domem je však užívána zahrádka o výměře 67 m² ve vlastnictví obce Lampertice. Občanská vybavenost včetně lékaře v sousedních Bernarticích
Spoluvlastnický podíl povinné činí ideální 1/3



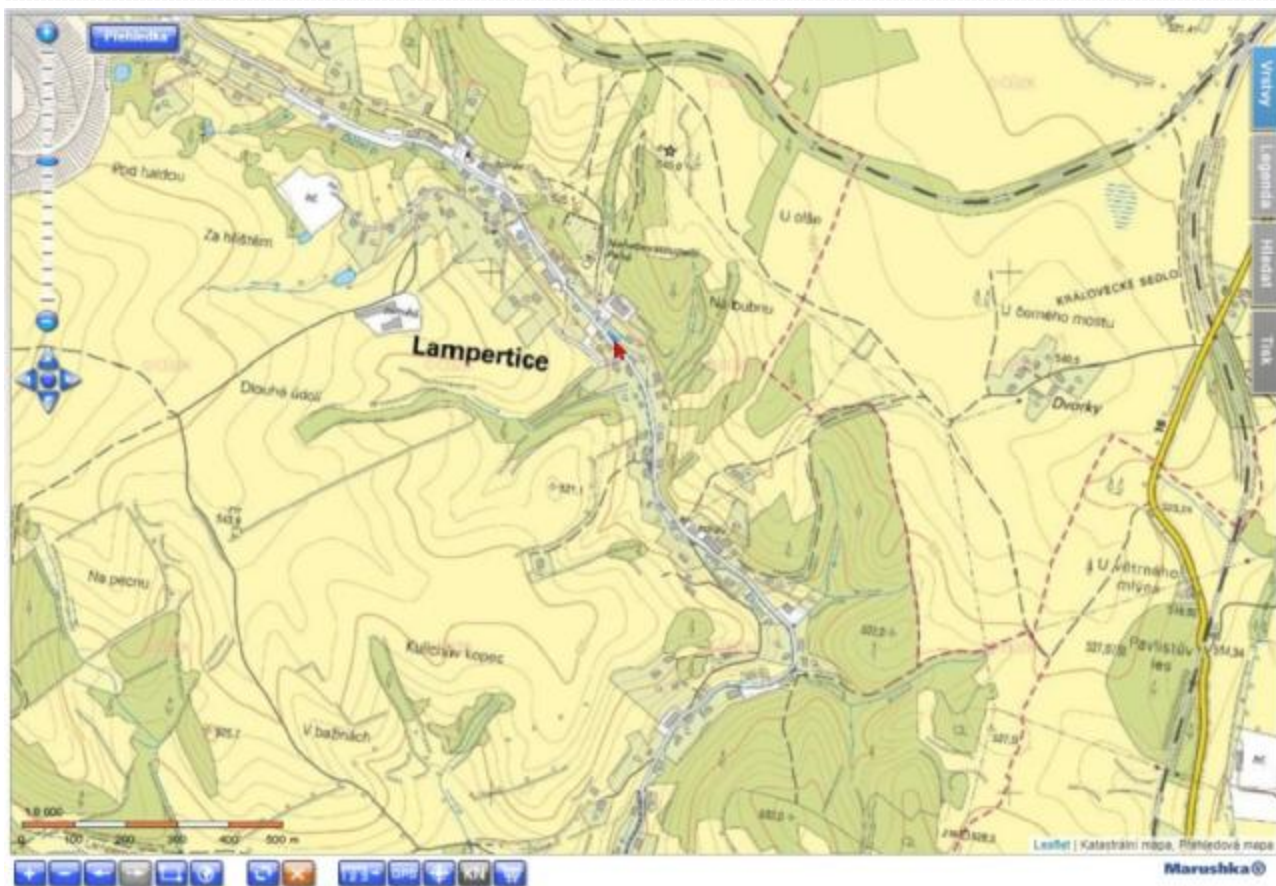
Oceňovaná nemovitost



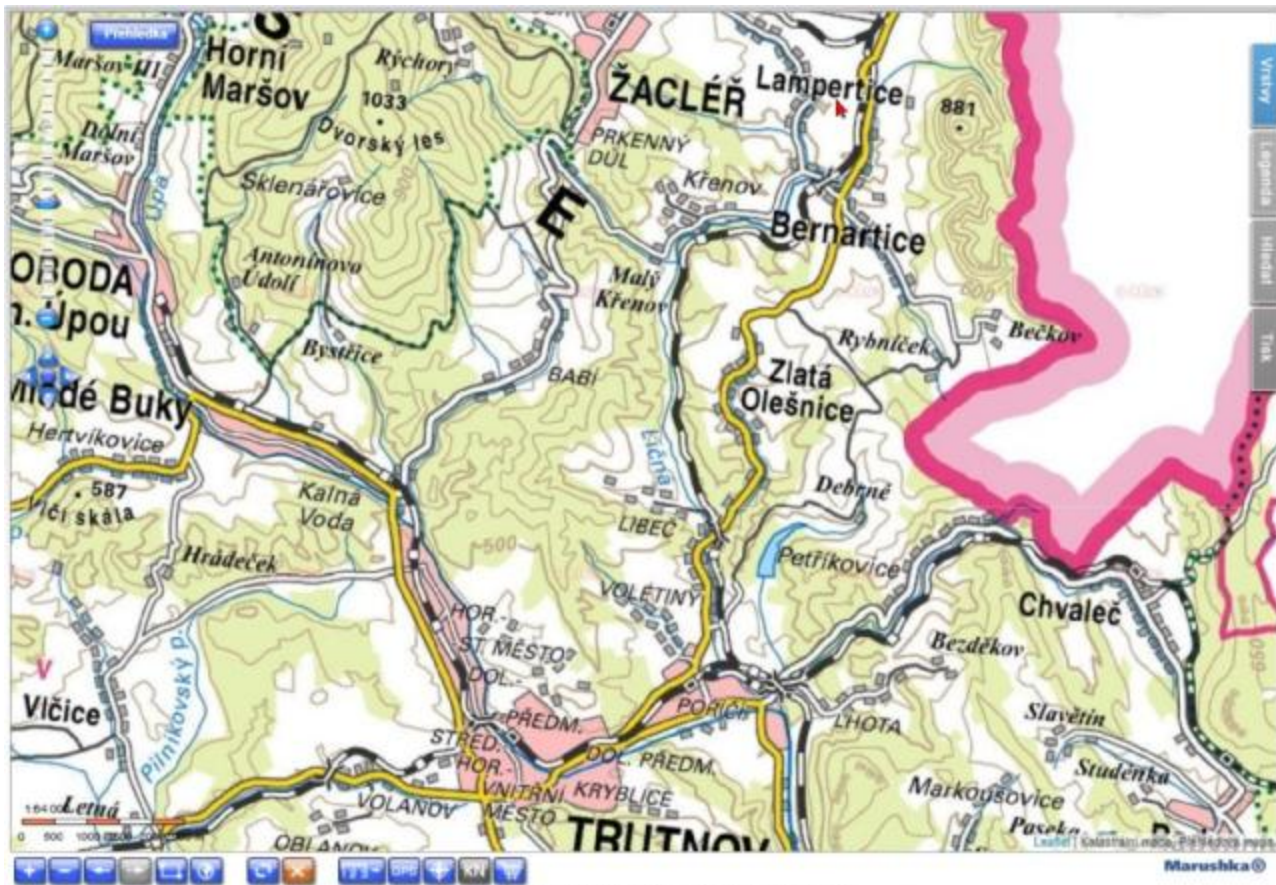
Vstup do domu a přístavek koupelny



Koupelna - interiér



Obec Lampertice



Část okresu Trutnov

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	jiná
Stav	zdevastovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	13,19 x 5,61 + 3,09 x 3,57	85,03
Zastavěná plocha celkem		85,03 m²

Ocenění

Obvyklá cena oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{nem}	výměra oceňované nemovitosti,
K_f	cenotvorný koeficient.

Jako vzorky byly použity realitní nabídky v místě a v bezprostředním sousedství (okruh do 0,5 km)

Vzorek 1

Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 1 204 m², Lampertice, okres Trutnov

1 999 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům o dispozici 4+1 s užitnou plochou 130 m² a pozemkem 1 204 m² v obci Lampertice, okrese Trutnov. Dům je po částečné rekonstrukci, tj. nová střešní krytina, plastová okna, zateplení, radiátory, rozvody elektřiny. Ve 2.NP jsou dva pokoje podbité dřevěnými palubkami a v 1.NP z části podbité stropy. Dům je částečně podsklepen (5,6 m²). Je nutné dokončit rekonstrukci, dle svých potřeb a představ. Obecní voda a kanalizace, příprava na kotel na tuhá paliva, bojler na ohřev vody a elektřina 230 – 400 V. Obec Lampertice leží v podhůří Krkonoš, cca 14 km od okresního města Trutnova směrem ke státní hranici s Polskem, kam jsou pouhé 3 km. Veškerá občanská vybavenost v Trutnově. Nejbližší MŠ a ZŠ, obchody, zdravotní středisko, pošta a jiné v Bernarticích cca 3 km nebo ve městě Žacléř cca 3,5 km od obce Lampertice. Nádherné okolí pro víceúčelové sportovní aktivity např. lyžování, turistika atd. Dispoziční řešení RD: 1.NP: zádveří/ terasa, vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, samostatná toaleta, technická místnost a šatna/ místnost (3 vstupy do domu ze zahrady). 2.NP: dřevěné schodiště a 2 krát pokoj. Pro více informací mne prosím kontaktujte. Možnost financování hypotečním úvěrem.

- Zlevněno: 1 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- Původní cena: 2 150 000 Kč
- Poznámka k ceně: včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky: 120-02-001
- Aktualizace: 04.07.2020
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný

- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 282 m²
- Užitná plocha: 130 m²
- Plocha podlahová: 130 m²
- Plocha pozemku: 1204 m²
- Plocha zahrady: 922 m²
- Sklep: 6 m²
- Parkování:
- Rok rekonstrukce: 2019
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná
- Vybavení: Ne



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 120-02-001
Datum zpracování 07.07.2020

Nabídková cena **1 999 000,00 Kč**
Ku = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **smíšená**
Stav **před rekonstrukcí**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **130,00 m²**
Zastavěná plocha **155,00 m²**
Podlahová plocha **130,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 204
Celkem		1 204

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+60	+60	
2	Využitelnost	+20	+20	
3	Velikost pozemků	+40	+40	
4	Poloha	0	0	
5	Ostatní vlivy prodeje	+20	+20	
K _f = 1,60 x 1,20 x 1,40 x 1,00 x 1,20 =				3,2256

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,999\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 155,00 \text{ m}^2 \times 85,03 \text{ m}^2 / 3,2256 = \mathbf{288\,976,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Prodej rodinného domu 282 m², pozemek 1 066 m², Královec, okres Trutnov

1 490 000 Kč

Prodej RD se zahradou na klidném místě v obci Královec, hranice s Polskem. Na domě byla současným majitelem zahájena rekonstrukce. Jedná se o větší dům s možností zřízení více samostatných jednotek. Dům je zděný, nepodsklepený s částečně využitým podkrovím-možnost rozšíření obytné části domu. Podlahová plocha činí 282 m². Napojeny el.energie a veř.vodovod. Při jedné z obvodových zdí je umístěna dřevěná kolna. Klidné, celodenně prosluněné místo v roztroušené zástavbě domů pro bydlení i rekreaci. Celková výměra pozemků 1066 m². Pro více informací či prohlídku volejte makléře. Rádi pomůžeme s výhodným financováním.

- Celková cena: 1 490 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: včetně provize RK bez právních služeb
- ID zakázky: TU12882
- Aktualizace: 09.05.2020
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3
- Plocha zastavěná: 240 m²
- Užitná plocha: 282 m²
- Plocha pozemku: 1066 m²
- Plocha zahrady: 814 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Autobus



obr. 1

obr. 2

obr. 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky TU12882
Datum zpracování 07.07.2020

Nabídková cena **1 490 000,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **před rekonstrukcí**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **282,00 m²**
Zastavěná plocha **240,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 066
Celkem		1 066

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	0	0	
2	Využitelnost	0	0	
3	Velikost pozemků	+35	+35	
4	Poloha	-5	-5	
5	Ostatní vlivy prodeje	+20	+20	
$K_f = 1,00 \times 1,00 \times 1,35 \times 0,95 \times 1,20 =$				1,539

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shody vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,490\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 240,00 \text{ m}^2 \times 85,03 \text{ m}^2 / 1,539 = \mathbf{291\,560,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 4 766 m², Bernartice, okres Trutnov

2 890 000 Kč

Dům 3+kk v Bernarticích s pozemkem cca 0,5ha. Dům na úpatí Vraních hor pod nejvyšším vrcholem Špičák s krásným a kouzelným výhledem a okolím. K domu náleží pozemek o celkové velikosti cca 5.000m². Dům je menší, s třemi místnostmi, koupelnou a záchodem. Možnost dokoupení dalších přilehlých pozemků, chov koní atd. PENB není nyní vyhotoven, tudíž dle zákona je označen písmenem G. Skutečná energetická náročnost bude předána před podpisem kupní smlouvy.

- Celková cena: 2 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
- ID zakázky: TU1908
- Aktualizace: 10.06.2020
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Patrový
- Plocha zastavěná: 55 m² (reálná ZP měřena 75 m²)
- Užitná plocha: 110 m²
- Plocha pozemku: 4766 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední tuhá paliva
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Satelit
- Elektřina: 230V
- Komunikace: Asfaltová



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky TU1908
Datum zpracování 07.07.2020

Nabídková cena **2 890 000,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **110,00 m²**
Zastavěná plocha **75,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	4 766
Celkem		4 766

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	+90	+90	
2	Využitelnost	+80	+80	
3	Velikost pozemků	+80	+80	
4	Poloha	+40	+40	
5	Ostatní vlivy prodeje	+20	+20	
$K_f = 1,90 \times 1,80 \times 1,80 \times 1,40 \times 1,20 =$				10,34208

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,890\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 75,00 \text{ m}^2 \times 85,03 \text{ m}^2 / 10,34208 = \mathbf{269\,290,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Vzorek 1 288 976,00 Kč
Vzorek 2 291 560,00 Kč
Vzorek 3 269 290,00 Kč

Vážený průměr hodnot 283 275,00 Kč

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti **283 000,00 Kč**

Cena vlastnického podílu 283 000,00 Kč x 1 / 3 = **94 333,33 Kč**

Odhad obvyklé ceny "1 - id. 1/3 stp.č. 210 + č.p. 183" 94 333,33 Kč

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena ideální 1/3 p.p.č. 210 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 183 v obci a k.ú. Lampertice, okres Trutnov, činí ke dni ocenění, to jest

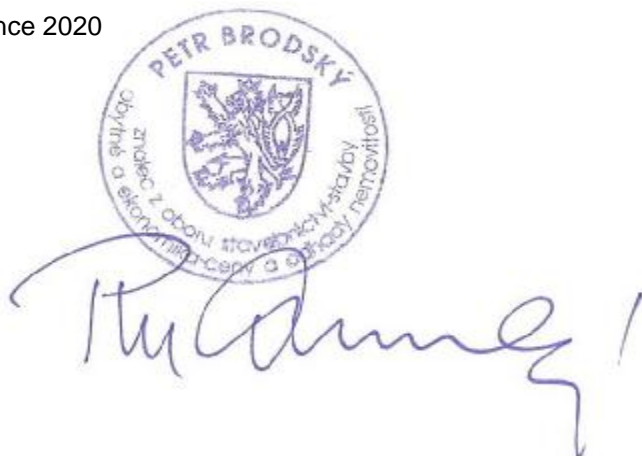
ke dni 7. července 2020

94 000,00 Kč

slovy:
devadesátčtyřtisíce Kč

Na nemovitosti nebyly zjištěny závady ve smyslu služebností (věcných břemen)

V Třebířichách, dne 7. července 2020



Petr Brodský
Obvinitel a znalec z oboru stavebnictví, stavby nemovitostí
a oborů právního a ekonomického

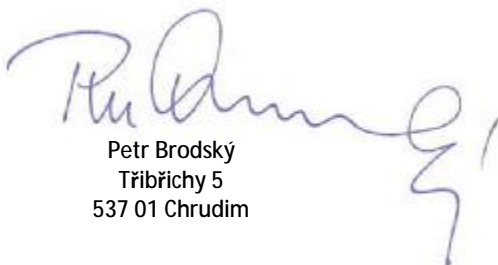
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 060-2020/4143 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2020060.

V Třebířichách, dne 7. července 2020



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim