

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065691/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníka Ing. Dagmar Schwarzová, Slavíkova 29/1488, 12000 Praha Indra-Šebesta v.o.s., Čechyňská 16, 60200 Brno
Číslo jednací:	KSPH 71 INS 18174/2015
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Libštát č.p. 39, okres Semily
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.09.2024
Zpracováno ke dni:	04.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 39 a pozemku parc. č. st. 48 a p.p.č. 204/2 v obci Libštát, okres Semily, katastrální území Libštát na listu vlastnictví č. 269.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 39
Adresa předmětu ocenění:	Libštát č.p. 39, okres Semily
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Semily
Obec:	Libštát
Ulice:	
Katastrální území:	Libštát

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Prohlídka pouze zvenčí bez účasti vlastníka. Vstup do domu je rizikový z důvodu havarijního stavu konstrukce hrozící zřícením.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ing. Dagmar Schwarzová, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 39 a pozemek parc. č. st. 48 a p.p.č. 204/2 v obci Libštát, okres Semily, katastrální území Libštát na listu vlastnictví č. 269.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla doložena. Obrisy domu odpovídají evidenci KN.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Prohlídka pouze zvenčí bez účasti vlastníka. Vstup do domu je rizikový z důvodu havarijního stavu konstrukce hrozící zřícením. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímou. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je dřevěné srubové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 30 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky chybí. Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1860.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: prvek v dezolátním stavu

Stav objektu lze charakterizovat jako ruina k demolicí, viz fotodokumentaci.

Dispozice zbytku domu je 1+kk (světnice) a chodba. Zbylá jižní část domu je zřícená.

Podlahová plocha zachovalé světnice a chodby	45,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	45,00 m ²

Vnitřní omítky zčásti vápenné. Okna jsou kastlová. Obytné místnosti jsou orientované na sever. Kuchyňské vybavení chybí. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: cementový potěr

místnosti: prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu chybí.

Dům je odpojen od distribuce. Zdroj vody nebyl zjištěn, je možnost připojení na městský vodovod. Svod splašků nebyl zjištěn, je možnost připojení kanalizace. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 148 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Na pozemku se dále nenacházejí vedlejší stavby.

Přístup je bezproblémový z prostoru náměstí.

Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1860
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné
	Konstrukce	dřevěná srubová
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí

	Vnitřní omítky	chybí
	Vady domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: prvek v dezolátním stavu zdívo: prvek v dezolátním stavu

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1+kk	
	Typ oken	kastlová	
	Příslušenství oken		
	Orientace oken obytných místností	sever	
	Koupelna(y)	chybí	
	Toaleta(y)	chybí	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	45,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	45,00 m ²
	Elektřina	odpojeno od distribuce	
	Vodovod	nebylo zjištěno, je možnost	
	Svod splašek	nebylo zjištěno, je možnost	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kamna	
	Topná tělesa		
Řešení ohřevu vody v domě	chybí		
Podlahy v domě	chodba: cementový potěr místnosti: prkenná podlaha		
Popis stavu	k demolici		

Popis pozemku rodinného	Velikost pozemku	148 m ²
	Trvalé porosty	
	Vedlejší stavby	ruiny

domu	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Libštát 39
512 03 Libštát
LV: 269
Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Libštát
Katastrální území: Libštát
Počet obyvatel: 950
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **874,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{259,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Dům č.p.39
2. Pozemky

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního	II	0,00

využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,817}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

1. Dům č.p.39

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,70*20,0 =	134,00	2,20 m
		134,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,70*20,0)*(2,20) =	294,80
Z	zastřešení	6,70*20,0*(1,0+3,30*0,50) =	355,10

Obestavěný prostor - celkem: **649,90 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	dřevěné roubení	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100

4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	nátěry dřeva	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	kazetové dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná ven a dovnitř otevíravá	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	kuch. kamna	S	100
24. Vnitřní vybavení	suché WC	P	100
25. Záchod	suchý	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
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	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	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	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
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	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50

24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6288

Výpočet opotřebení analytickou metodou z důvodu havarijního stavu budovy

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,00	165	175	94,29	5,6574
2. Zdivo	P	21,20	80,00	0,46	7,80	12,40	165	165	100,00	12,4000
2. Zdivo	P	21,20	20,00	0,46	1,95	3,10	165	175	94,29	2,9230
3. Stropy	S	7,90	80,00	1,00	6,32	10,05	165	165	100,00	10,0500
3. Stropy	S	7,90	20,00	1,00	1,58	2,51	165	175	94,29	2,3667
4. Střecha	S	7,30	80,00	1,00	5,84	9,29	165	165	100,00	9,2900
4. Střecha	S	7,30	20,00	1,00	1,46	2,32	165	165	100,00	2,3200
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	5,41	165	165	100,00	5,4100
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	9,22	165	165	100,00	9,2200
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,45	165	165	100,00	4,4500
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,59	165	165	100,00	1,5900
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,09	165	165	100,00	5,0900
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,27	165	165	100,00	8,2700
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,50	165	165	100,00	3,5000
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,73	165	165	100,00	0,7300
16. Vytápění	P	5,20	100,00	0,46	2,39	3,80	165	165	100,00	3,8000
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	3,15	165	165	100,00	3,1500
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,09	165	165	100,00	5,0900
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,80	165	165	100,00	0,8000
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100,00	0,46	1,89	3,01	165	165	100,00	3,0100
25. Záchod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,22	165	165	100,00	0,2200
Opotřebení:										99,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6288
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 224,77
Plná cena: 649,90 m ³ * 3 224,77 Kč/m ³	=	2 095 778,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 99,3 % /100)	*	0,007
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 670,45 Kč
Koeficient pp	*	1,081
Cena stavby CS	=	15 858,76 Kč
Dům č.p.39 - cena zjištěná	=	15 858,76 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,081$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	259,-	1,081		279,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 48	43	279,98	12 039,14
§ 4 odst. 1	zahrada	204/2	105	279,98	29 397,90
Stavební pozemky - celkem			148		41 437,04

Pozemky - cena zjištěná celkem = 41 437,04 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. Dům č.p.39 | 15 858,80 Kč |
| 2. Pozemky | 41 437,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: 57 295,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 57 300,- Kč

slovy: Padesát sedm tisíc tři sta Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Libštát č.p. 39, okres Semily

Libštát č.p. 39, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Libštát č.p. 39, okres Semily	45 m ²	k demolici	148 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
1	Radkyně, Nová Paka, okres Jičín	160 m ²	k demolici	1613 m ²	přípojka el. a vodovodu	
2	Krkonošská č.p. 521, Nová Paka, okres Jičín	144 m ²	k demolici	381 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
3	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	155 m ²	k demolici	2145 m ²	el., studna	
4	Semily, okres Semily	70 m ²	k demolici	1482 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
5	Krkonošská č.p. 721, Jilemnice, okres Semily	145 m ²	k demolici	3095 m ²	el., vodovod, kanalizace	
6	Horní Olešnice, okres Trutnov	250 m ²	k demolici	1300 m ²	el., studna, jímka	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč	0.9	0.94	1	1.3 ¹	0.94	1	1.033812	7 018,93 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč	1.1	0.95	1	1.1 ²	1	1	1.1495	4 530,95 Kč
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč	0.9	0.95	1	1.35 ³	0.95	1	1.0965375	11 767,25 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč	1.1	0.99	1	1.28 ⁴	1	1	1.39392	5 442,00 Kč
5	13 655,17 Kč	1	13 655,17 Kč	1.1	0.95	1	1.4 ⁵	0.99	1	1.44837	9 427,96 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč	0.98	0.9	1	1.26 ⁶	0.95	1	1.055754	3 034,80 Kč
Celkem průměr									6 870,31 Kč		
Minimum									3 034,80 Kč		
Maximum									11 767,25 Kč		
Směrodatná odchylka - s									3 248,61 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									3 621,70 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									10 118,93 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
⁴ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
⁵ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
⁶ [K4; č.6] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), obzvláště ve velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, možností napojení inž. sítí (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

Cenové rozdíly porovnávaných vzorků jsou způsobeny především velikostí pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

6 870,31 Kč/m²

* 45 m²

= 309 164 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

309 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Libštát č.p. 39, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Libštát č.p. 39, okres Semily	45 m ²	k demolici	148 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
1	Radkyně, Nová Paka, okres Jičín	160 m ²	k demolici	1613 m ²	přípojka el. a vodovodu	
2	Krkonošská č.p. 521, Nová Paka, okres Jičín	144 m ²	k demolici	381 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
3	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	155 m ²	k demolici	2145 m ²	el., studna	
4	Semily, okres Semily	70 m ²	k demolici	1482 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
5	Krkonošská č.p. 721, Jilemnice, okres Semily	145 m ²	k demolici	3095 m ²	el., vodovod, kanalizace	
6	Horní Olešnice, okres Trutnov	250 m ²	k demolici	1300 m ²	el., studna, jímka	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0,9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč

3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
5	13 655,17 Kč	1	13 655,17 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	13 655,17 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.26
Střední hodnota			8 302,12 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			5 353,05 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			5 098,12 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 903,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.03
Střední hodnota			7 231,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			5 671,73 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			4 027,50 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	7 585,71 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.37
Střední hodnota			5 813,57 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 772,14 Kč

Odchylka minimální hodnoty od průměru
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.6)

2 609,57 Kč

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	5 208,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	7 585,71 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.46
Střední hodnota		6 683,43 Kč
Medián		7 585,71 Kč
Rozdíl max-min		2 377,38 Kč

Základní cena: 6 683,43 Kč/m²

Úprava ceny: 6 683,43 Kč * 1,0000 = 6 683,43 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

6 683,43 Kč/m²

* 45 m²

= 300 754 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

301 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Libštát č.p. 39, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Libštát č.p. 39, okres Semily	45 m ²	k demolici	148 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
1	Radkyně, Nová Paka, okres Jičín	160 m ²	k demolici	1613 m ²	přípojka el. a vodovodu	
2	Krkonošská č.p. 521, Nová Paka, okres Jičín	144 m ²	k demolici	381 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
3	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	155 m ²	k demolici	2145 m ²	el., studna	
4	Semily, okres Semily	70 m ²	k demolici	1482 m ²	možnost připojení všech inž. sítí	
5	Krkonošská č.p. 721, Jilemnice, okres Semily	145 m ²	k demolici	3095 m ²	el., vodovod, kanalizace	
6	Horní Olešnice, okres Trutnov	250 m ²	k demolici	1300 m ²	el., studna, jímka	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
5	13 655,17 Kč	1	13 655,17 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	13 655,17 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.26
Aritmetický průměr			8 302,12 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			5 353,05 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			5 098,12 Kč

Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.5)

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
3	12 903,23 Kč	1	12 903,23 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 903,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	4.03
Aritmetický průměr			7 231,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			5 671,73 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			4 027,50 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč
6	3 560,00 Kč	0.9	3 204,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	3 204,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	7 585,71 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.37
Aritmetický průměr			5 813,57 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 772,14 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			2 609,57 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.4

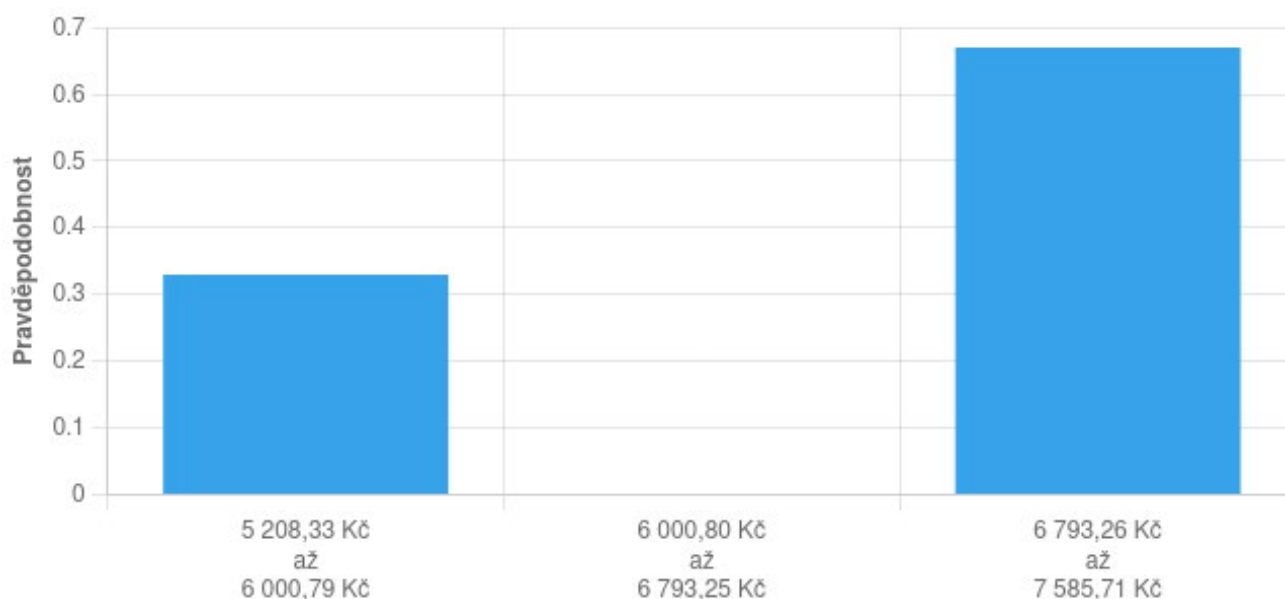
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 062,50 Kč	0.9	7 256,25 Kč
2	5 208,33 Kč	1	5 208,33 Kč
4	8 428,57 Kč	0.9	7 585,71 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	5 208,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	7 585,71 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.46
Aritmetický průměr		6 683,43 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5 208,33 Kč	až	6 000,79 Kč	1	0.33
6 000,80 Kč	až	6 793,25 Kč	0	0
6 793,26 Kč	až	7 585,71 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 6 793,26 Kč/m² do 7 585,71 Kč/m²

* 45 m²

od 305 697,00 Kč do 341 357,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 306 000 Kč do 341 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

57 300 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

309 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

301 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 306 000 Kč do 341 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- centrum městyse, možnost připojení všech inž. sítí	- objekt k demolici, malý pozemek

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 39 a pozemku parc. č. st. 48 a p.p.č. 204/2 v obci Libštát, okres Semily, katastrální území Libštát na listu vlastnictví č. 269.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

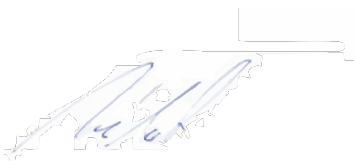
309 000,- Kč

Slovy: třistadevětisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.10.2024



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována je účtována smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065691/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 18174/2015 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577294 Libštát

Kat.území: 683507 Libštát

List vlastnictví: 269

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Schwarzová Dagmar Ing., náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	535723/116	
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
St. 48		43 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Libštát, č.p. 39, rod.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48		
204/2	105 zahrada	zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

po stávající pěšině až k potoku p.p.č. 2337/3 a zpět pro vlastníka st.p.č. 48.

Oprávnění pro

Parcela: St. 48

Povinnost k

Parcela: 204/1, Parcela: 2339

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 264/1969.

POLVZ:9/1969

Z-5700009/1969-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 6 879 053,39 Kč s příslušenstvím, povinná: Ing. Dagmar Schwarzová, nábřeží Kapitána Jaroše 1000/7, 170 00 Praha 7, RČ:535723/116

Oprávnění pro

Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 204/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex 46958/13-192 ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2014 15:48:10. Zápis proveden dne 11.07.2014.

V-3234/2014-608

Pořadí k 18.06.2014 15:48

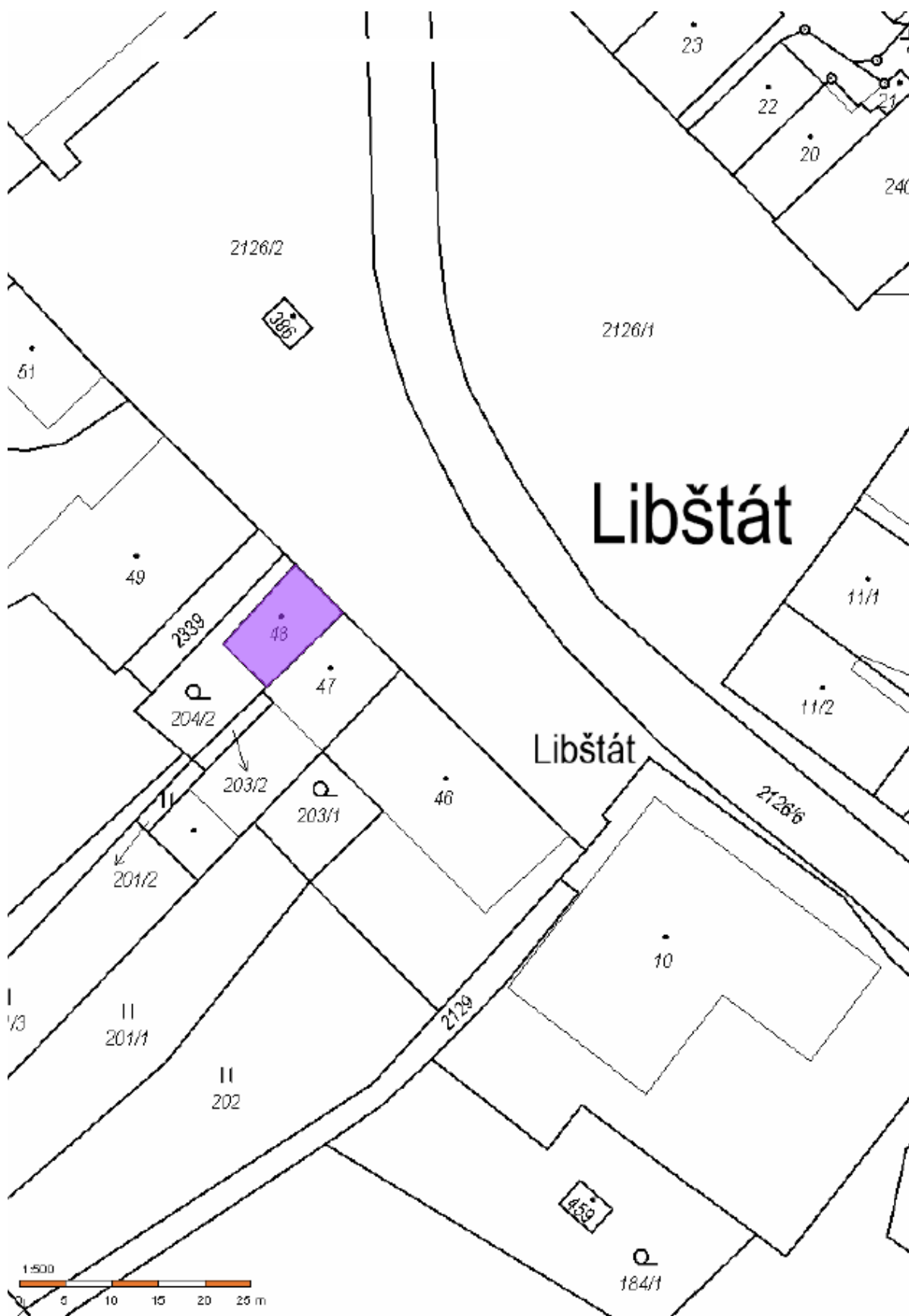
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

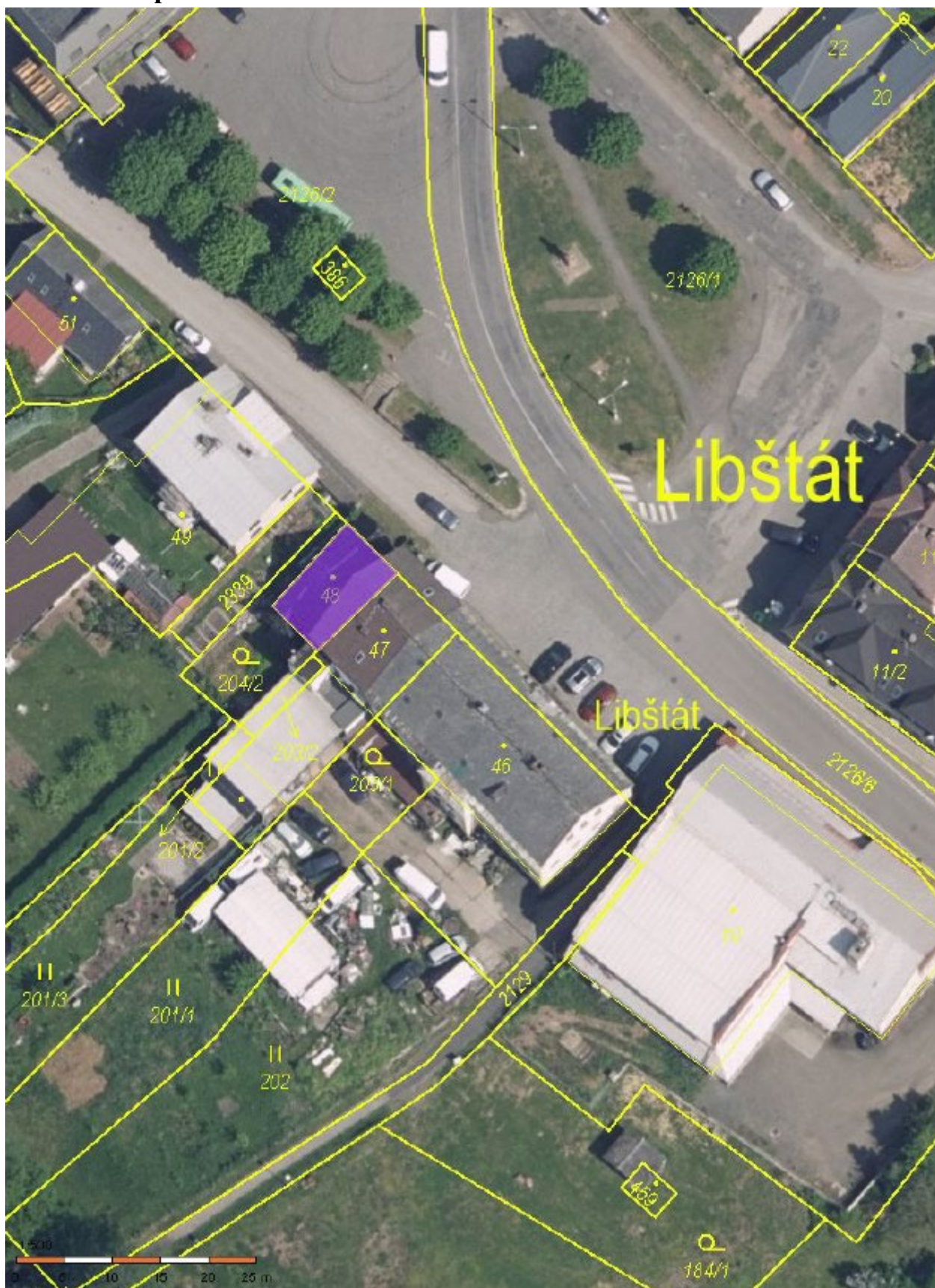
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Situace



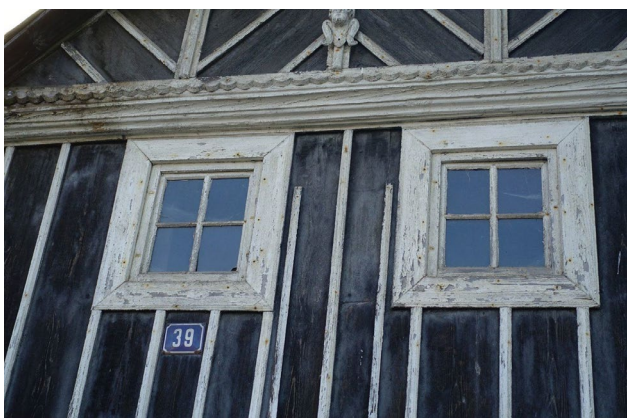
Povodňová mapa



Online povodňová mapa ČR

Mimo záplavové území

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Radkyně, Nová Paka, okres Jičín	Cena	1 290 000 Kč
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	1613 m ²
Stav	K demolici	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	160 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

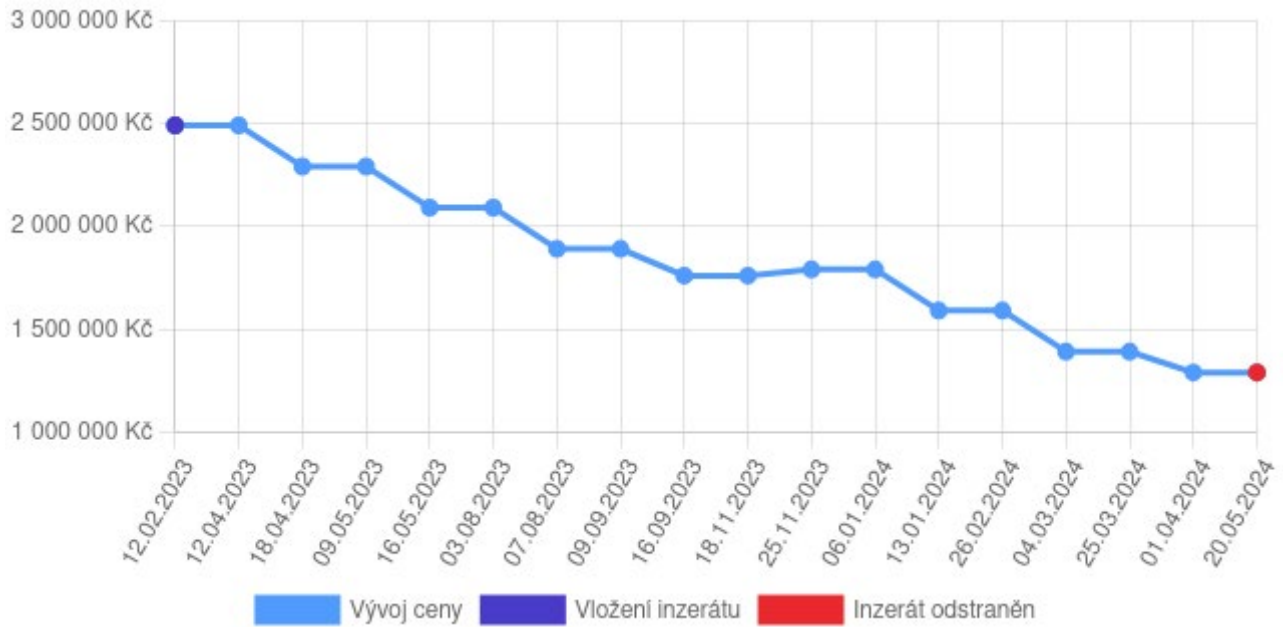
Výhradně vám nabízíme rodinný dům s větším pozemkem o velikosti 1613m² k vašemu bydlení nebo podnikání v obci Radkyně. Ne každý touží po bydlení ve městě. Mnohem lépe se spousta lidí cítí nadosah lesa, s rukama od hlíny, uprostřed zahrady plné květin, keřů a stromů. Popsali jsme Vaší ideální představu? Pak si nenechte ujít nabídku pozemku pro stavbu rodinného domu na klidném místě na kraji obce v obci Radkyně. Mírně svažité pozemek má rozlohu 1478m² a zastavěnou plochu Vašeho nového domu může tvořit, až 40 procent. Dalších 135m² na vedlejším pozemku. Zatím na něm stojí menší roubený rodinný dům, který bude muset ustoupit Vaší vysněné stavbě. Na zahradě je kromě ovocných stromů i zděná garáž, která je ideální na uskladnění nářadí a stavebního materiálu, celý pozemek je oplocený. Na pozemku je stávající stavba ve stylu roubené chalupy (rodinný dům č. p. 26) o zastavěné ploše 160m² a zděné garáži o velikosti 20m². Objekt roubené chalupy je určený k demolici a nabízí se tu zcela nový záměr k rodinnému bydlení. Dle územního plánu obce pro tento pozemek je hlavní využití bydlení v rodinných domech venkovského typu a rodinná rekreace spolu s přípustným využitím jako je ubytování a stravovací služby a dalšího. Podrobný souhrn je k dispozici. Koeficient zastavěnosti 0,4, všechny pozemky jsou stavební. Pozemek je připojen na el. 230 a obecní vodu. Obec neúčtuje studniční vodu. Objekt roubené chalupy je určený k demolici, roubené trámy a pískovec lze využít na další novou stavbu např. větší pergoly a dalšího. Na vyžádání je možné předat seznam odborných firem, které provedou demolici zdarma za odvezený stavební materiál spolu s úpravou terénu. Stavba je již životu nebezpečná a je tak stavebně již dožilá. Tato nemovitost se zahradou se nachází v klidné obci Radkyně 5 km od Nové Paky s veškerou občanskou vybaveností. Přístup k objektu je přímo z veřejné zpevněné komunikace. V obci se nachází autobusová zastávka, hospůdka ve vedlejší vesnici cca 1km. Uvedená nemovitost je vhodná pro trvalé a klidné bydlení nebo podnikání. Do budoucna bude v blízkosti plánovaná dálnice D35 vzdálena 10km, tudíž i vhodná investice do budoucna. Vřele doporučuji zájemcům, kteří hledají klid a dobrou dostupnost. Nová Paka – Radkyně 4min. Jičín – Radkyně 14min. Pokud Vás nabídka zaujala, budu se Těšit s Vámi na osobní prohlídce v obci Radkyně.

2. Fotodokumentace

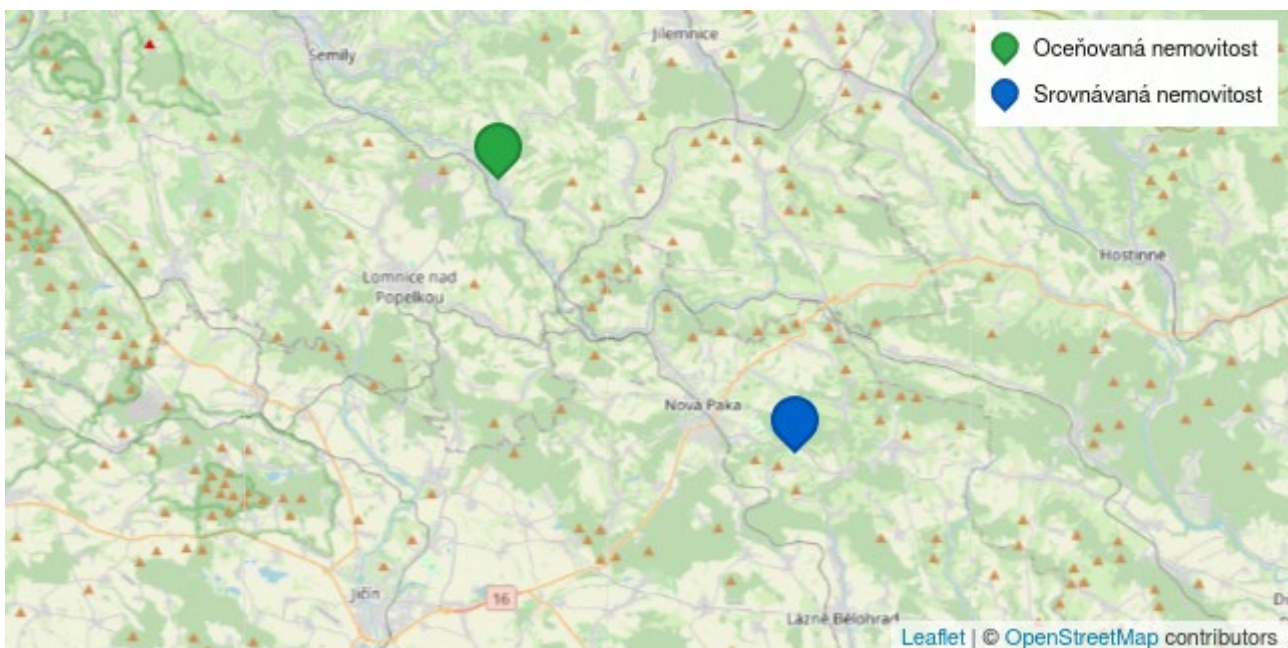




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Krkonošská č.p. 521, Nová Paka, Cena dle KS	750 000 Kč	
	okres Jičín		
Právní účinky ke dni	07.03.2024	Číslo řízení	V-1234/2024-604
Poznámka k ceně	včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	381 m ²	Stav	K demolici
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	144 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

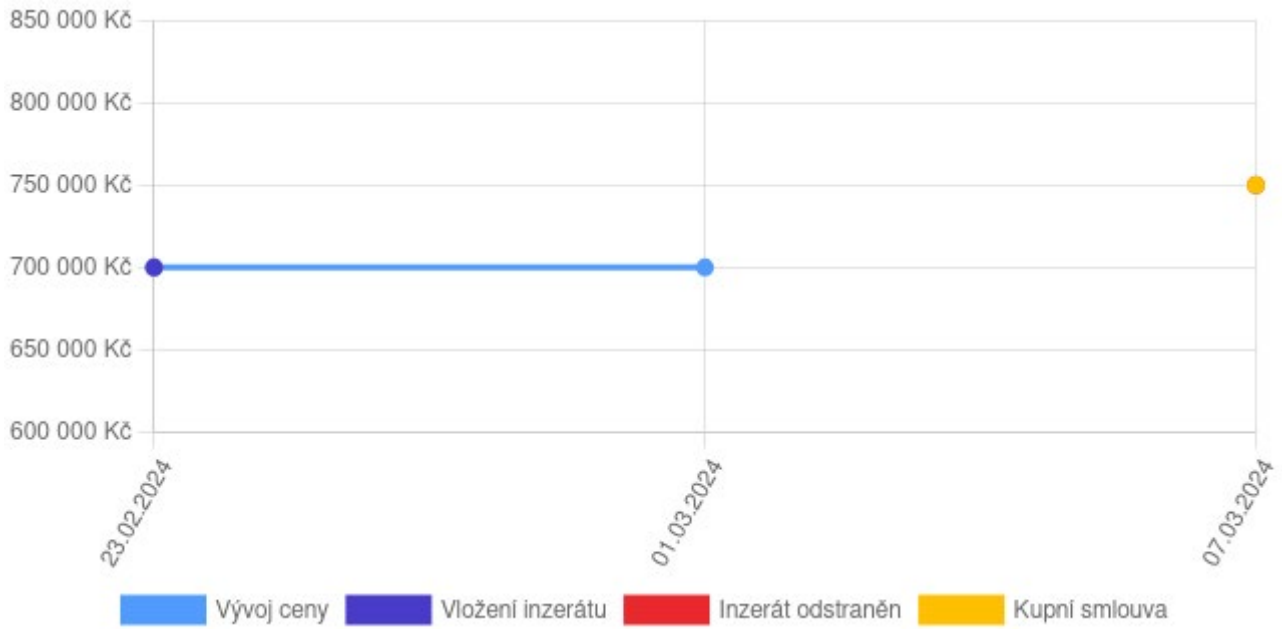
Nabízím k prodeji samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům o jednom nadzemním podlaží. Půdorysně tvoří obdélník cca 6 x 12,4 metrů. Dům byl vystaven v roce 1900 a po celou dobu životnosti nebyl řádně udržován, proto je dnes ve špatném technickém stavu, určený k demolici nebo ke kompletní rekonstrukci, na kterou je možné čerpat dotaci Oprav dům po babičce ve výši až jeden milion, s jejímž vyřízením vám mohu pomoci. Statické porušení dům nevykazuje, vzhledem k neudržovanému stavu bude asi špatný stav i stropních trámů a krovu. Podkroví bylo částečně využíváno k bydlení. Střecha ze sedlové krytiny z pálených tašek - špatný technický stav. Základy domu jsou kamenné v kombinaci s betonem. Svislé nosné konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Okna dřevěná špaletová ve špatném technickém stavu. Ve sklepě hladký beton. Vnitřní omítky jsou štukové, venkovní omítky břizolitové, oboje ve velmi špatném stavu částečně opadané. Podlahy prakticky bez krytin. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci. Oba pozemky jsou v části svažitě. Dům se nachází při frekventované silnici, dopravě by měl ulevit právě budovaný obchvat, jehož předpokládané dokončení je v roce 2025. Pozemky o celkové výměře 381 m², situovány v mírně svažitém až svažitém terénu, utváří souvislý funkční celek. Jsou umístěny v okrajové části obce Nová Paka při výjezdu z obce směr Vrchovina (Trutnov), přístupné z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví obce. Inženýrské sítě – elektro, ostatní veřejné IS nejsou do domu zavedeny, umístěny v silnici podél pozemku. Voda zajištěna jen VB braní vody ze studny na pozemku p.č. 556 v kat. úz. Nová Paka, možné napojit nemovitost i na vodovodní řád. PENB nezajištěn – proto zařazen v kategorii G, V blízkosti domu - dvě základní školy (Komenského - 756 m a Husitská – 1,6 km)^[SĚP] střední školy (SŠGS – 857 m, SŠSE – 1,6 km, gymnázium a SOŠPg – 1,5 km)^[SĚP] Penny (278 m), Lidl (1,1 km), potraviny Jitřenka (2 km), Coop (1,7 km)^[SĚP] zubní lékaři^[SĚP] domov seniorů^[SĚP] autobusové a vlakové nádraží. Safari park Dvůr Králové nad Labem do 27 km od domu, Nová Paka a její okolí je bohatá na lesy i přírodní koupaliště, např. Farský rybník místními zvaný Bahňák. V případě nutnosti hypotéky Vám pomůžeme, pro více informací mě kontaktuje.

2. Fotodokumentace

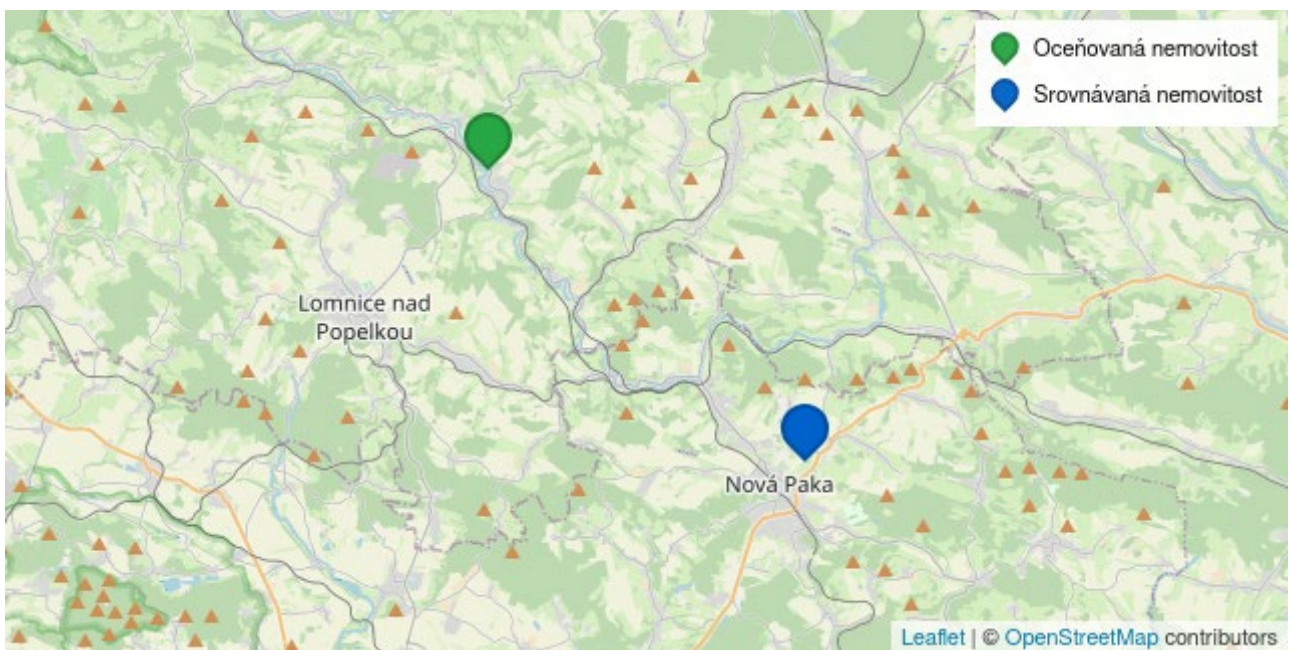




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

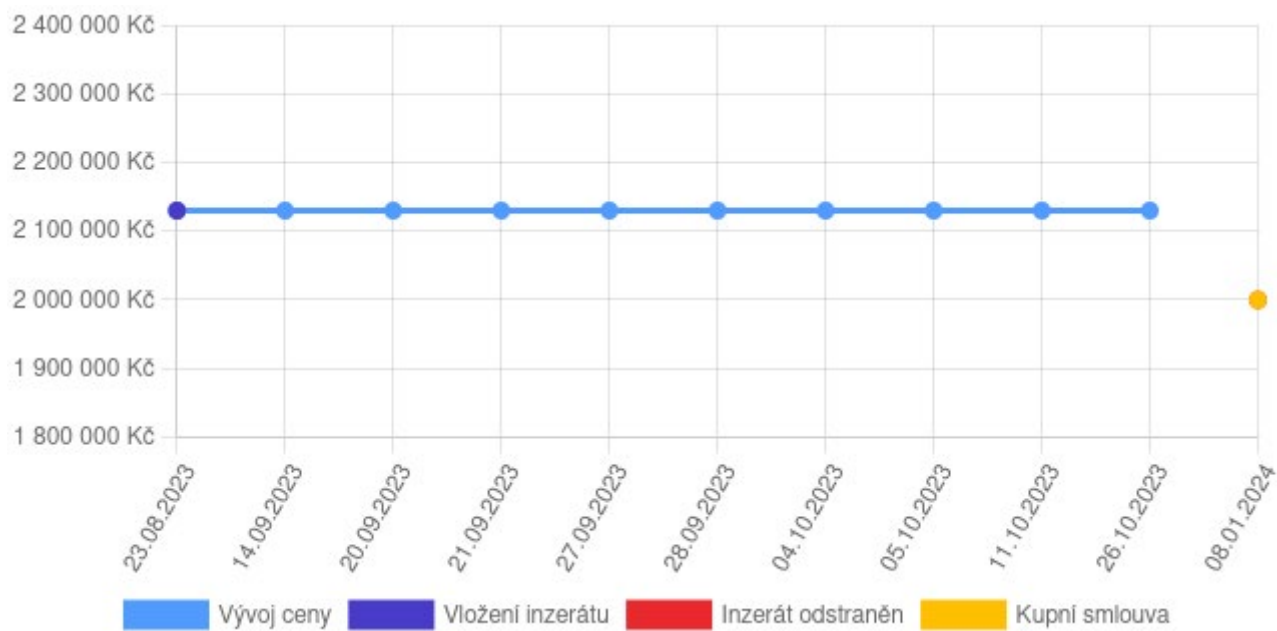
Lokalita	Proseč č.p. 15, Záhoří, okres Semily	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2024	Číslo řízení	V-91/2024-608
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2145 m ²
Stav	K demolici	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	155 m ²
Užitná plocha	155 m ²	Dispozice	1+kk
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Nabízíme k prodeji RD s číslem popisným a oplocenými pozemky o celkové ploše 2.145 m² nacházející se na klidném místě v krásné krajině obce Záhoří – Proseč, v okrese Semily. Zastavěná plocha domu činí 155 m², má 1 NP a podkroví. Dům je ve špatném stavu a je vhodný buď ke kompletní rekonstrukci nebo demolici a výstavbě nového objektu. Z hlediska ÚP leží pozemky v ploše BV - bydlení v RD, max. 1NP + obytné podkroví, sklep, sedlová střecha, 35 % koeficient zastavení, 40 % koef. zeleně, 25 % zpevněné plochy. Možnost výstavby druhého domu či rozdělení stávající plochy na 2 celky. Sítě: elektřina, obecní vodovod i studna, septik. Na pozemku rostou vzácné byliny i ovocné stromy a keře. Obec Záhoří – Proseč se nachází mezi městy Železný Brod a Semily, kde najdete veškerou občanskou vybavenost a dostanete se tam za cca 7 – 8 min. jízdy autem. Autobusová zastávka je vzdálena cca 8 min. pěší chůze od domu a jezdí odsud autobusy do Liberce, Prahy, Jilemnice, Špindlerova Mlýna, Semil i Železného Brodu. Jedná se o překrásné místo k trvalému bydlení či rekreaci s možností podnikání výletů do okolí, jak pěší, tak cyklo. V zimě blízkost lyžařských středisek a běžeckých tras. Pro více informací a domluvení prohlídky mě prosím kontaktujte.

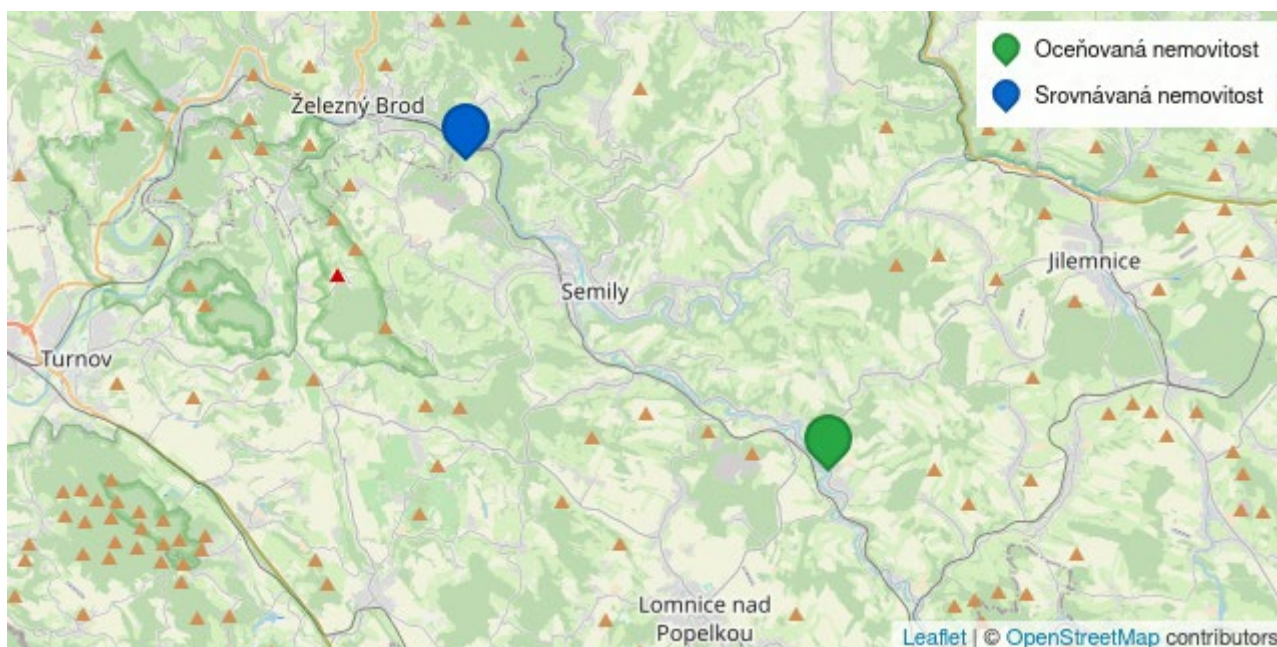
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Semily, okres Semily	Cena	590 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1482 m ²
Stav	K demolici	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Stars reality Vám zprostředkují exkluzivní prodej rodinného domu v obci Slaná - Bořkov okr. Semily, s pozemkem o celkové výměře 1482 m². Dům je určen zejména k rekonstrukci dle představ nového majitele nebo k demolici a výstavbě nového domu. K domu náleží prostorná zahrada. Na pozemku jsou inženýrské sítě. Dům lze financovat úvěrem, se kterým Vám v případě zájmu rádi vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. ID: 101295 více

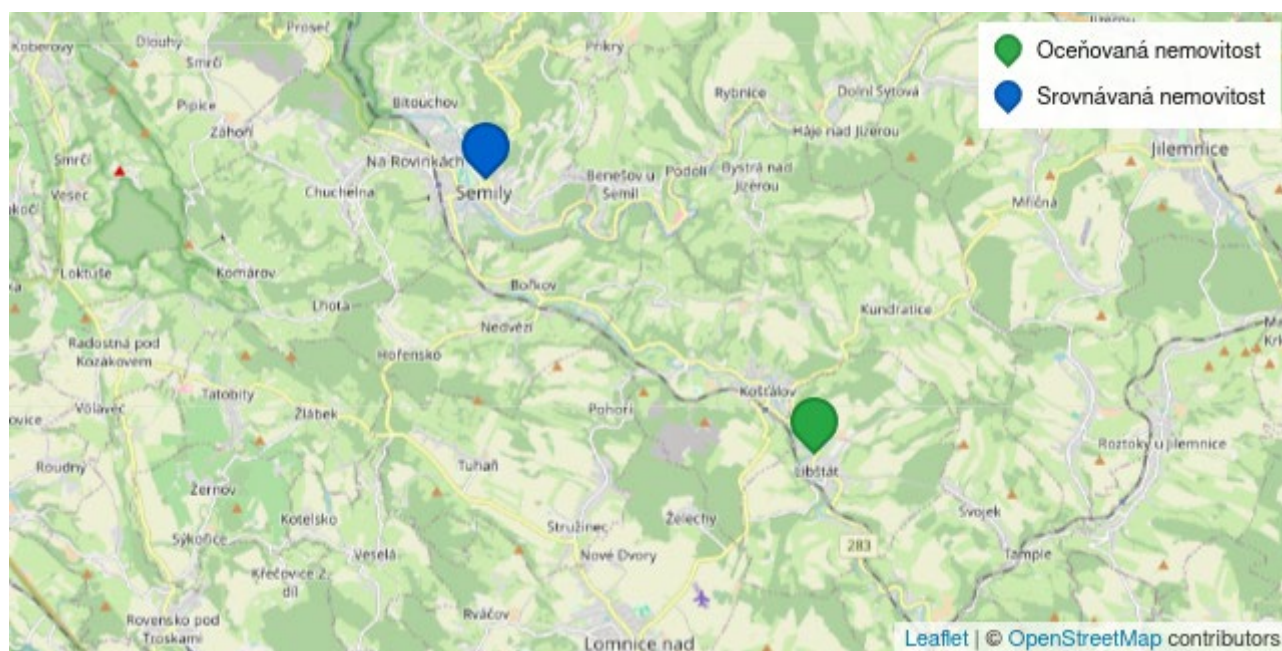
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

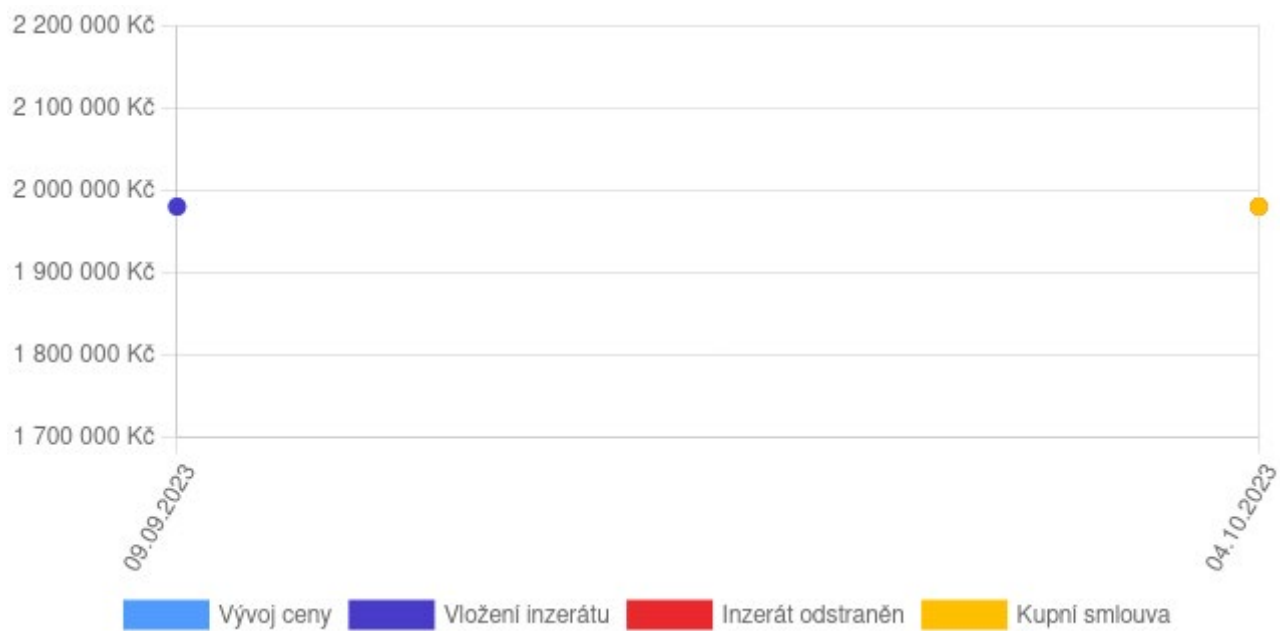
Lokalita	Krkonošská č.p. 721, Jilemnice, okres Semily	Cena dle KS	1 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2023	Číslo řízení	V-4098/2023-608
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3095 m ²	Stav	K demolici
Užitná plocha	145 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Nabízíme k prodeji RD s číslem popisným a pozemkem o celkové ploše 2.950 m² v Jilemnici - Hrabachově. Zastavěná plocha domu činí 145 m², má 1 np a podkroví. Dům (chalupa) je ve špatném stavu a je vhodný buď ke kompletní rekonstrukci nebo demolici a výstavbě nového objektu. Dále se na pozemku nachází 3 dřevěné chaty sloužící jako zázemí pro včelařství. Sítě: elektrina, vodovodní i kanalizační přípojka jsou na pozemku. Pěkné slunné místo s rovným pozemkem a v docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost – ZŠ, MŠ, centrum města. Ideální místo na trvalé bydlení ale i na rekreaci s přímou dostupností do všech vyhlášených Krkonošských středisek. Nemovitost není právně zatížena a je ihned k dispozici.

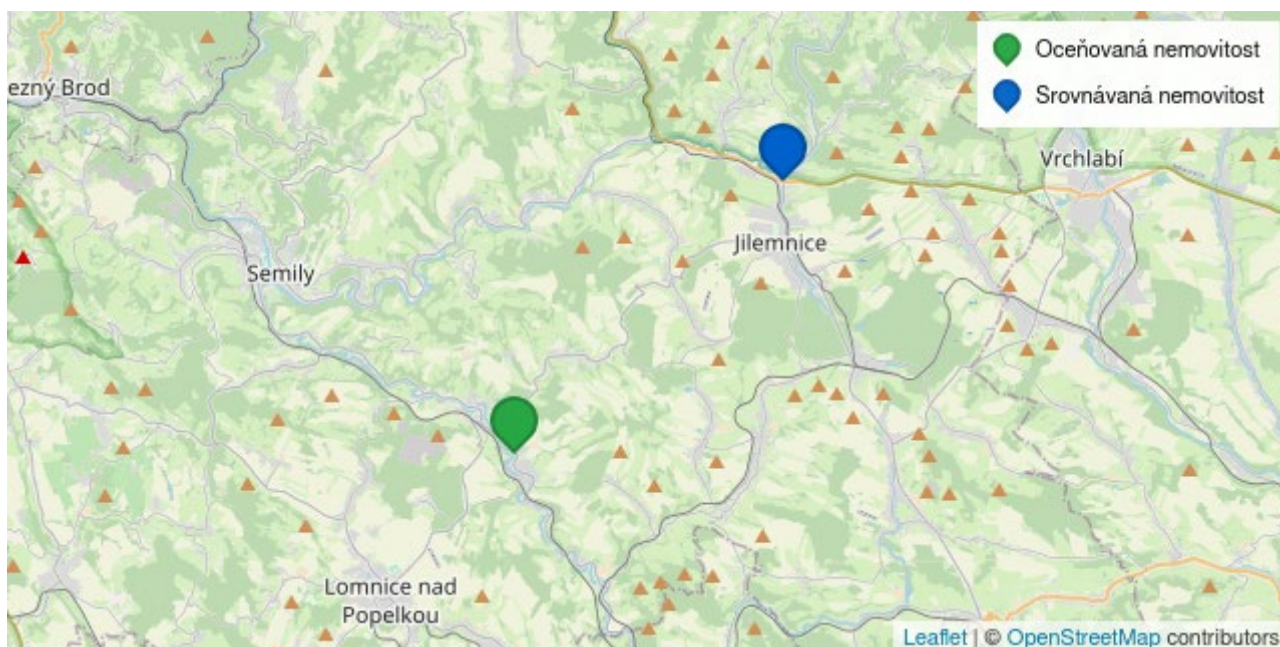
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



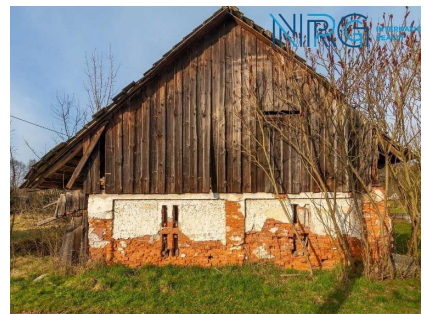
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

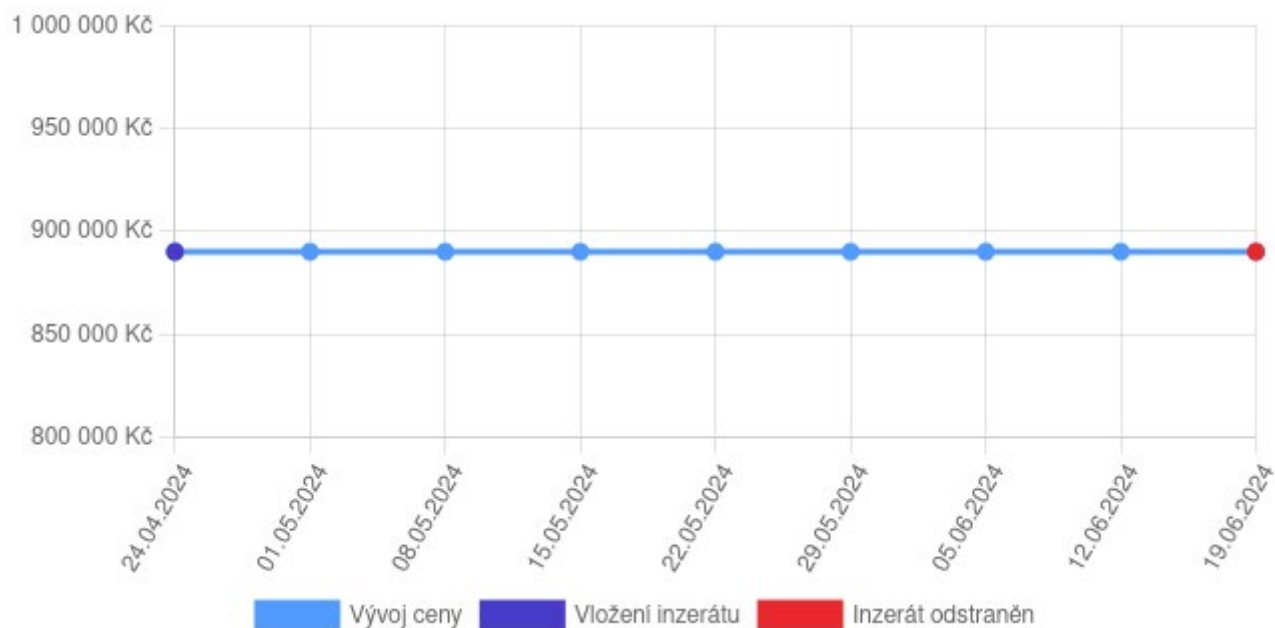
Lokalita	Horní Olešnice, okres Trutnov	Cena	890 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1300 m ²	Stav	K demolici
Užitná plocha	250 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Nabízíme k prodeji klasické venkovské stavení v centrální části Horní Olešnice. Dům s pozemkem leží v podhůří Krkonoš - v klidném a malebném údolí Kalenského potoka. Dům se zastavěnou plochou 250 m² je ve špatném stavu. Část domu je určena k demolici, druhá část možná ke kompletní rekonstrukci nebo k demolici. Na velkorysém pozemku 1.300 m² tak můžete postavit nové bydlení dle vlastních představ. Objekt je napojený na elektřinu, na pozemku je studna, splaškové vody jsou svedeny do jímky. Přístup po celoročně udržované komunikaci, parkování na pozemku. Možnost dokoupit sousední stavební pozemky až do plochy 2.400 m² (lze přikoupit třeba i pouze 800 m²). Z Horní Olešnice máte skvělou dostupnost autem do okolních měst: 15 min – Nová Paka 20 min – Vrchlabí 20 min - Trutnov 20 min – Dvůr Králové nad Labem Ve Špindlerově Mlýně jste cca za 30 min. Horní Olešnice a okolí je známá malebnými venkovskými staveními. Naleznete zde typické výklenkové kapličky a památkové usedlosti č. p. 3 i útulnou obecní hospodu. Vede tudy stará poštovní cesta s nádhernými výhledy na Krkonoše, potkáte zde několik polních zastavení a božích muk.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

