

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6839-60/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 166 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.146, pozemku parc. č. 167 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku par. č. 168, to vše v obci Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, katastrální území Mistrovice u Nového Oldřichova

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6839

**OBVYKLÁ CENA**

**1 700 000 Kč**

**id.1/2: 850 000 Kč**

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 24.5.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 27.5.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 55 v k.ú. Mistrovice u Nového Oldřichova

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.55 ze dne 15.5..2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.066147/2023 ze dne 23.11.2023 - Znalecká společnost s.r.o. Praha Palackého 715

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou. Podklady použity z výše cit. ZP.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Oldřichov, k.ú. Mistrovice u Nového Oldřichova

Adresa nemovité věci: Mistrovice 146, 471 13 Nový Oldřichov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ev a Koukalová, Rašovice 91, 685 01 Rašovice, LV: 55, podíl: 1 / 2

Irena Křiklavová, Martinovo údolí 469, 471 54 Cvikov, LV: 55, podíl: 1 / 2

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze venkovní prohlídky a výše uvedených podkladů.

#### Místopis

viz. výše cit. ZP

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

165

Obec Nový Oldřichov, Mistrovice 51, 47113 Nový Oldřichov

## **Celkový popis nemovité věci**

### **Rodinný dům č.p. 146**

viz. výše cit. ZP

## **Rizika**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.4. Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. venkovní úpravy

### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. rodinný dům

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. výnosová hodnota

### **5. Hodnota pozemků**

5.1. pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	$120,80 \cdot 0,8 =$	96,64 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$120,80 \cdot 0,5 =$	60,40 m <sup>2</sup>
		<b>157,04 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$14,50 \cdot 8,00 + 4,00 \cdot 1,20 =$	120,80	3,00 m
II.NP	$14,50 \cdot 8,00 + 4,00 \cdot 1,20 =$	120,80	2,50 m
		<b>241,60 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	$120,80 \cdot 3,00 =$	362,40
Z	zastřešení	$120,80 \cdot (0,60 + 2,00/2) =$	193,28
Obestavěný prostor - celkem:			<b>555,68 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	121
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	157
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	555,68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 000

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 556 800
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	80,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 111 360</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy kolem domu, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 111 360,00
Procento příslušenství	%	10,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>111 136,00</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena ze stávající nabídky RK. P

<b>Užitná plocha:</b>	157,04 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	555,68 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	120,80 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 011,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	průměr z výše cit. ZP			
<b>Užitná plocha:</b>	159,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podílovém spoluvlastnictví			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 956 000	159,00	12 302	0,90	<b>11 072</b>

<b>Název:</b>	<b>RD Kamenický Šenov</b>
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 225 m <sup>2</sup> , pozemek 565 m <sup>2</sup> Dlouhá, Kamenický Šenov 3 780 000 Kč rodinný dům 4+1, . Uvnitř domu najdete dvě koupelny s WC, dřevník a sklep , prostorná garáž. Vytápění domu je zajištěno jak plynovým kotlem, tak i krbovými kamny na pevná paliva, Ohřev teplé vody je řešen pomocí bojleru, objekt po rekonstrukci
<b>Pozemek:</b>	565,00 m <sup>2</sup>



**Užitná plocha:** 225,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl.	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 780 000	225,00	16 800	0,57	9 576

**Název:** RD Dolní Libchavy

**Popis:** Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 306 m<sup>2</sup> Libchavská, Česká Lípa - Dolní Libchava 1 850 000 Kč  
k prodeji samostatně stojící poloroubený rodinný dům v České Lípě, část obce Dolní Libchava. Zastavěná plocha 88 m<sup>2</sup>, pozemek celkem 306 m<sup>2</sup>. Dispozice: 1.NP - chodba, 2 pokoje, koupelna, WC, špajz. 2. NP - chodba, 3 pokoje, skladovací místnost. Nemovitost disponuje půdním prostorem a dílnou. Dům je napojen na elektřinu 230 V, obecní vodovod, odpad je sveden do jímky, na pozemku je studna. Nemovitost vyžaduje celkovou rekonstrukci. Vhodná jak k trvalému bydlení tak k rekreaci. Klidné místo. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

**Pozemek:** 306,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podíl. spoluhl.	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 850 000	130,00	14 231	0,89	12 666

**Název:** RD Nový Bor

**Popis:** Prodej rodinného domu 240 m<sup>2</sup>, pozemek 628 m<sup>2</sup> Bezručova, Nový Bor 3 990 000 Kč

vícegenerační dům v ulici Bezručova 377 v Novém Boru. Tento dům byl postavený v roce 1919 a nabízí kompletně vyklizené prostory připravené k rekonstrukci, takže

si můžete vytvořit nový domov přesně podle svých představ. Téměř celý dům je podsklepený a v minulosti sloužil jako domov kadeřnickému salónu. Samostatný vstup do kadeřnictví nabízí možnost jeho obnovení nebo přizpůsobení pro jiné podnikatelské účely. První nadzemní podlaží s vlastním vchodem má rozlohu 120 m<sup>2</sup> a zahrnuje koupelnu, toaletu, kuchyň, tři velké pokoje a prostornou chodbu. Druhé podlaží s plochou 120 m<sup>2</sup> nabízí také možnost k vytvoření bytové jednotky o dané velikosti. Půda o rozloze cca 100 m<sup>2</sup> představuje další možný prostor pro využití.

**Pozemek:** 628,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	240,00	16 625	0,65	10 806

Minimální jednotková porovnávací cena	9 576 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 030 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 666 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	11 030 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	157,04 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 732 151 Kč</b>

**4. Výnosová hodnota**

**4.1. výnosová hodnota**

Obvyklé nájemné v místě a čase: 10 000,- Kč měsíčně

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory				10 000	120 000	6,00

**Celkový výnos za rok:****120 000**

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 556 800
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 778
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	27 784
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	32 562
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	81 438
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 357 300</b>

## 5. Hodnota pozemků

### 5.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

1) pozemek parc. č. st. 166 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 146, pozemek parc. č. st. 167 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemek par. č. 168, to vše v obci Nový Oldřichov, okres Česká Lípa, katastrální území Mistrovice u Nového Oldřichova

**Obvyklá cena v místě a čase vzhledem k výměře v průměru: 500,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemky stavební v okolí</b>			
<b>Popis:</b>	Obvyklá cena podobných stavebních pozemků se pohybuje kolem 500,- Kč/m <sup>2</sup>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
500	1	500,00	1,00	<b>500,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	166	309	500,00		154 500
zastavěná plocha a nádvoří	167	341	500,00		170 500
zahrada	168	361	500,00		180 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 011</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>505 500</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	1 111 360,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy	111 136,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. rodinný dům	1 732 151,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota	1 357 300,- Kč
<b>5. Hodnota pozemků</b>	
5.1. pozemky	505 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 732 151 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 357 300 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 727 996 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	505 500 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 700 000 Kč</b>
	<b>id.1/2: 850 000 Kč</b>
slovy: jeden milion sedm set tisíc Kč	

### Silné stránky

- dostatečně velká výměra pozemků

## **Slabé stránky**

- objekt ke kompletní rekonstrukci

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 55 v k.ú. Mistrovice u Nového Oldřichova odhaduji na částku 1 700 000,- Kč id.1/2 potom na 850 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 55 v k.ú. Mistrovice u Nového Oldřichova

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 55 v k.ú. Mistrovice u Nového Oldřichova odhaduji na částku 1 700 000,- Kč id.1/2 potom na 850 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**1 700 000 Kč**

slovy: jeden milion sedm set tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	4
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	3











příjezd přes p.č.492/24



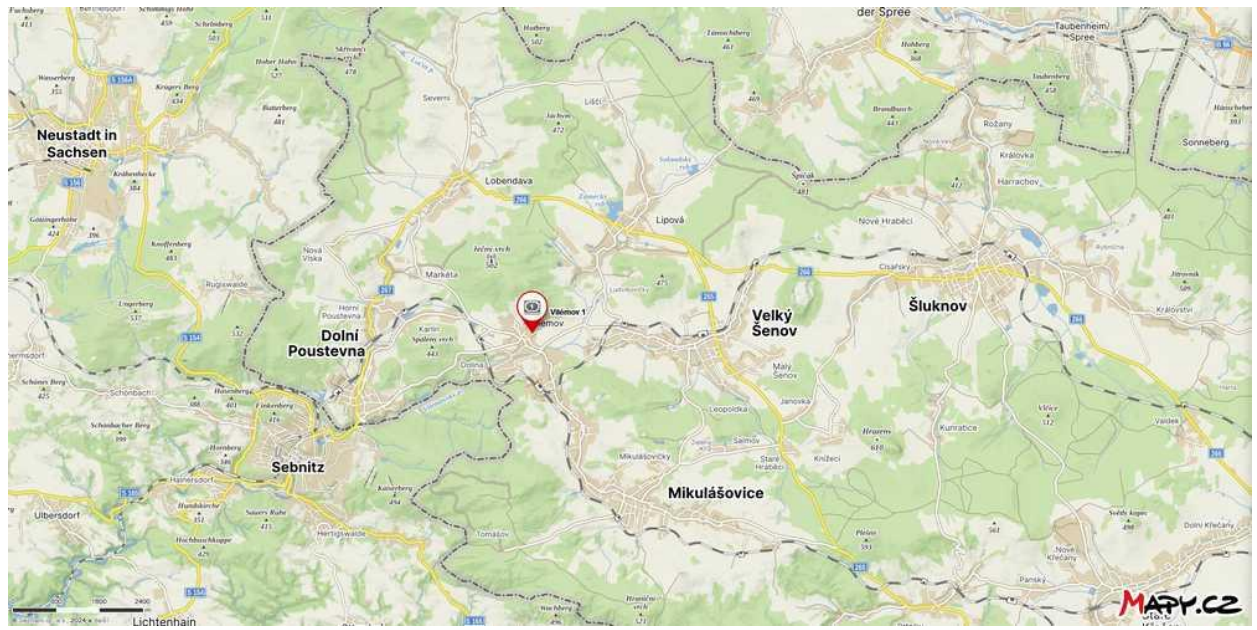
RD + venkovní altán



pozemek p.č.516/5





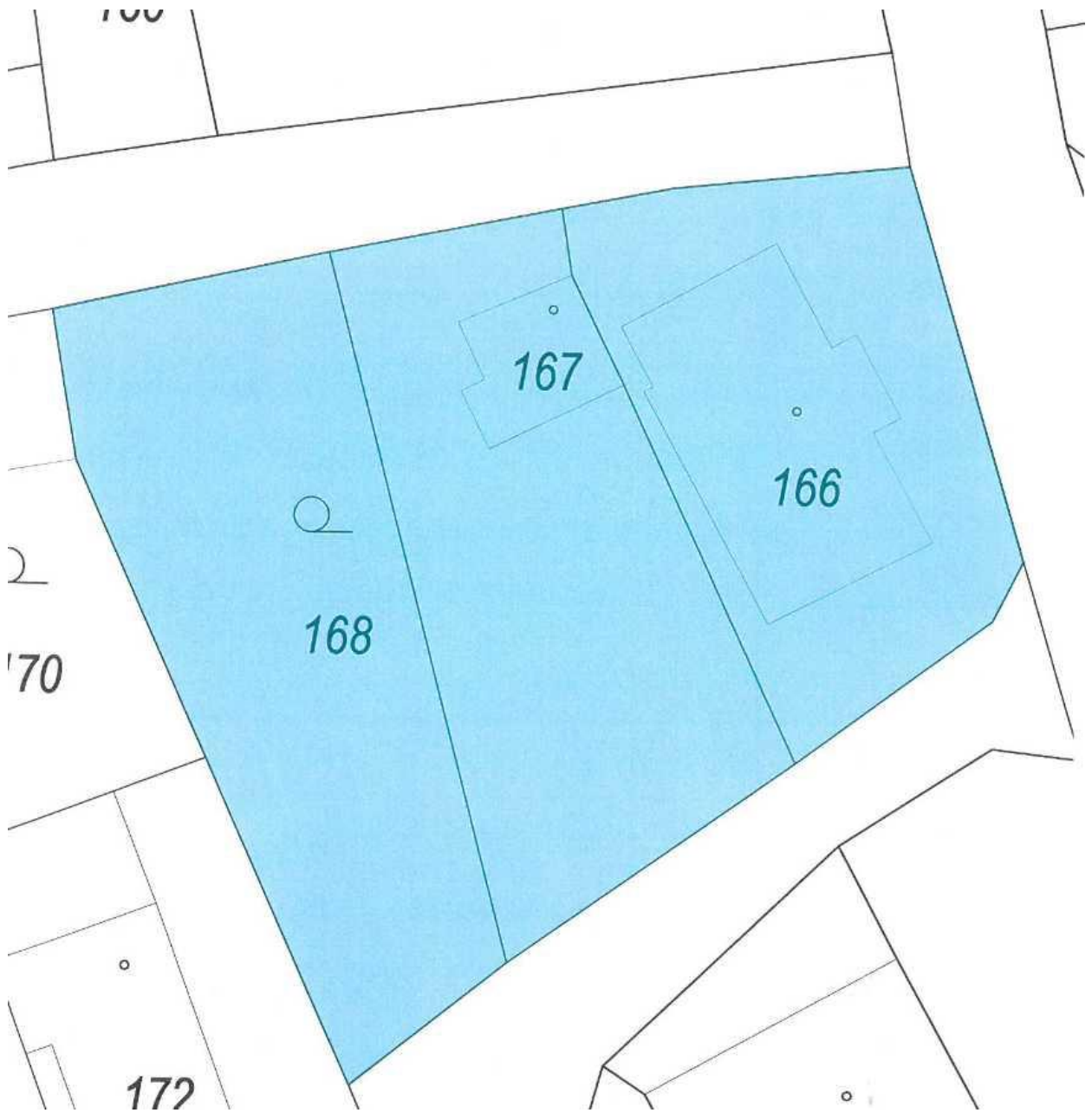












VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 14:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561878 Nový Oldřichov  
Území: 707821 Mistrovice u Nového Oldřichova List vlastnictví: 55

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice	666125/1256	1/2
Křiklavová Irena, Martinovo údolí 469, Cvikov II, 47154 Cvikov	636013/0271	1/2

**Nemovitosti**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
166	309	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mistrovice, č.p. 146, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 166				
167	341	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				
168	361	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

**Typ vztahu**

**Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Exekutorský úřad Praha 1

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Vyškově č.j. 9 Nc-2751/2007 -5 ze dne 18.09.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 08:12:00. Zápis proveden dne 14.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa Z-1105/2023-501

**Související zápisy**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256  
Parcela: 166

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Luhana č.j. 099 Ex-5335/2007 -42 ze dne 06.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 15:58:49. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa Z-1075/2023-501

**Související zápisy**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 14:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561878 Nový Oldřichov  
at.území: 707821 Mistrovice u Nového Oldřichova List vlastnictví: 55  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256  
Parcela: 167, Parcela: 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Luhana  
č.j. 099 Ex-5335/2007 -42 ze dne 06.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
06.04.2023 15:58:49. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Česká  
Lípa

Z-1075/2023-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256  
Parcela: 167, Parcela: 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Luhana  
č.j. 099 Ex-5335/2007 -43 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
07.08.2023 08:09:41. Zápis proveden dne 09.08.2023; uloženo na prac. Česká  
Lípa

Z-2259/2023-501

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu soudního exekutora  
JUDr. Luhana č. j. 099 Ex-5335/2007 -46 ze dne 11.08.2023. Právní moc ke dni  
08.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 06:55:47. Zápis  
proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-2613/2023-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 5/12

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256  
Parcela: 166

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Luhana  
č.j. 099 Ex-5335/2007 -43 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
07.08.2023 08:09:41. Zápis proveden dne 09.08.2023; uloženo na prac. Česká  
Lípa

Z-2259/2023-501

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu soudního exekutora  
JUDr. Luhana č. j. 099 Ex-5335/2007 -46 ze dne 11.08.2023. Právní moc ke dni  
08.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 06:55:47. Zápis  
proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-2613/2023-501

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:  
666125/1256

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Vyškově č.j. 9 Nc-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 14:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa  
Obec: 561878 Nový Oldřichov  
Území: 707821 Mistrovice u Nového  
List vlastnictví: 55  
Oldřichova  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

2541/2008 -9 ze dne 19.06.2008. Právní moc ke dni 17.01.2009. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 04.05.2023 17:38:04. Zápis proveden dne 05.05.2023; uloženo  
na prac. Česká Lípa

Z-1328/2023-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:

666125/1256

Parcela: 166

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Jáchy č.j.  
203 Ex-10774/2008 -132 ze dne 04.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.05.2023 17:38:04. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Česká  
Lípa

Z-1326/2023-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:

666125/1256

Parcela: 167, Parcela: 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Jáchy č.j.  
203 Ex-10774/2008 -132 ze dne 04.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.05.2023 17:38:04. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Česká  
Lípa

Z-1326/2023-501

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice, RČ/IČO:

666125/1256

komby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v České Lípě č. j. 12 D-  
684/2021 -61 ze dne 01.02.2023. Právní moc ke dni 24.02.2023. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 27.02.2023 16:21:56. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-1182/2023-501

Pro: Křiklavová Irena, Martinovo údolí 469, Cvikov II, 47154 Cvikov RČ/IČO: 636013/0271  
Koukalová Eva, č.p. 91, 68501 Rašovice 666125/1256

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 12 D-864/2021 -83 ze dne  
03.05.2023. Právní moc ke dni 23.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2023  
15:47:38. Zápis proveden dne 14.06.2023.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.  
strana 3

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6839.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6839-60/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 27.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.