

2827/08

## Znalecký posudek č. 1636-110/09

O ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 83 s příslušenstvím na st.p.č. 35 s pozemky st. p.č. 35, 132 a p.č. 137/2, v k.ú. obce Chyjice, okr. Jičín.  
Zapsáno na LV č. 127.



### Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4  
Novodvorská 1010-P.O.B. 44  
142 00 Praha 4  
č. obj.: 046 Ex 4936/08  
ze dne: 27.5.2009  
vystavil: Judr. Dagmar Kuželová

### Účel posudku:

Ocenit nemovitostí pro účely exekučního řízení  
046 Ex 4936/08

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni 27.6.2009 posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Mošna  
M. Koněva 74  
506 01 Jičín  
724006079

Posudek obsahuje 16 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Jičín, 30.6.2009

## 5. Dokumentace z znalečství

### A. Nález

#### 1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 127 v k.ú. Chyjice pro účely exekučního řízení. Nemovitosti jsou ve SJM Jaroslava a Jaromíry Rozmanových, povinnou je Jaromíra Rozmanová.

**Nemovitosti jsou oceněny jako celek!**

#### Úkol znalce je určit:

1. Ocenit cenou obvyklou nemovitosti a jejich příslušenství, v specifikované v ZP, a to bez zohlednění jakýchkoliv práv a závad spojených s nemovitostmi.
2. Samostatně ocenit každé právo a každou závadu spojenou s nemovitostmi včetně těch závad, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou. Závadami, které nezaniknou se rozumí věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy.
3. Práva a závady spojená s nemovitostmi se oceňují jednotlivě. Jednotlivě musí být oceněny všechna práva a všechny závady s výjimkou práv, která zcela nepochybně nezvyšují obvyklou cenu nemovitostí.

#### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.6.2009 za přítomnosti

#### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výtisky KN uvedené na LV č. 127 zpracovaný KÚ pro Královéhradecký kraj, KP Jičín.
- Snímky KM v měřítku 1:2880.
- Výsledky místního šetření.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

##### List vlastnictví č. 127

A	Vlastník			
SJM	Rozman Jaroslav, Chyjice 83, 506 01 Jičín			r.č.
	Rozmanová Jaromíra, dtto			r.č.
B	Nemovitosti			
	parcela	výměra v m <sup>2</sup>		druh
	st. 35	1280		zastavěná plocha
	st. 132	30		dtto
	137/2	1694		zahrada
	Budovy			
	Chyjice	č.p. 83	rodinný dům	na st. 35

Řízení PÚ:

## 5. Dokumentace a skutečnost

Podklady pro zpracování znaleckého posudku zajistil znalec. Náležitosti nutné k ocenění byly získány při místním šetření. Nemovitosti jsou užívány v souladu s právním stavem. Stavebně-správní dokumentace se nedochovala.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 83 se nachází v zastavěném území obce Chyjice v jeho severo-západní části. Hlavní stavbou oceňovaných nemovitostí je rodinný dům a příslušenství tvoří vedlejší stavba kolny, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Nemovitosti jsou zásobovány elektrickou energií ze sekunderního elektrorozvodu obce. Zásobování vodou je z přípojkou ze studny vlastníka sousední nemovitosti. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy na vyvážení.

Dům je situován rovnoběžně se silnicí III. tř. Střevaž-Jičíněves. Z této silnice je též přímý vstup na stavební pozemky. Terén v lokalitě je svažité se severo-východní expozicí ve směru k silnici III. tř. a k toku řeky Mrliny.

Místní hydrogeologické podmínky jsou standardní. Posuzované nemovitosti se nenacházejí v žádném ochranném pásmu a z hlediska životního prostředí nejsou narušovány žádnými negativními vlivy.

Obec Chyjice nemá schválenou územně-plánovací dokumentaci, cenová mapa pozemků není k dispozici.

## 7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům
- b) Kolna
- c) Trvalé porosty
- d) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 456/2008 Sb. o oceňování majetku.

### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Jičín

Obec: Chyjice

Podle § 44 odst. 11 je koeficient  $K_p$  upraven o -15,0 %

### Zdůvodnění:

Lokalita ve které se dům nachází je méně vyhledávaná k bydlení. Nabídka pracovních příležitostí je menší. RD i příslušenství jsou ve špatném stavu bez údržby a jsou zcela vybydlené. Realizace na trhu s nemovitostmi se jeví jako nevýhodná.

### a) Rodinný dům – § 26a

Samostatně stojící rodinný dům má členitý půdorys. K jeho původní části, kterou lze charakterizovat jako zemědělskou usedlost, byla během životnosti přistavěna v hlavním průčelí veranda. V zadním průčelí pak byla provedena dvorní přístavba s nástavbou. Do půdního prostoru byly vestavěny podkrovní místnosti. Na jeho severo-západní průčelí navazuje vedlejší stavba kolny. Dům je jednobytový, nepodsklepený, zakrytý sedlovou střechou. Tradičně zděný přízemní objekt je užíván pravděpodobně od roku 1929.

### Dispoziční uspořádání

#### Přízemí

Vstup do domu je z severo-východního průčelí přes přistavěnou verandu.

V centru dispozice přízemí původní části se nachází chodba. V levé části dispozice jsou 2 obytné místnosti.

V pravé části dispozice je předsín se schodištěm do podkrovní. Tato část stavby sloužila v minulosti (před přestavbou) jako chlév.

Ve dvorní přístavbě je z centrální chodby přístupná kuchyň se spíží. Ve zbývajících částech dispozice přístavby je koupelna a splachovací WC.

#### Podkrovní s půdou

V podkrovní byly při stavebních úpravách vestavěny pokoje prosvětlené zabudovanými střešními okny. Stavební úpravy však nebyly dokončeny. Nad částí přízemí je pak původní půdní prostor bez využití.



### Stavební popis

Na kamenných základových pasech je podezdívka z pískovcových kvádrů. Dodatečně provedená izolace PZV je však v současné době nefunkční.

Obvodové nosné zdivo původní části stavby je provedeno z plných cihel tl. 45 cm. Přístavba verandy je ze škvárobetonových tvárnic s dozdvídkami z plných cihel. Dvorní přístavba je provedena převážně z pálených bloků CDK 36. Při přestavbě části stavby z chlévu byly použity škvárobetonové tvárnice a plné cihly.

Stropy nad přízemím jsou dřevěné, trámové s rovným, omítnutým podhledem.

Střecha je sedlová s vázaným krovem z hraněného řeziva. Krytina je z šindelů na bednění. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenné, jednovrstvé. Část omítek je po stavebních úpravách štukovaných.

Fasádní omítky chybí.

Okna jsou dřevěná, špaletová, otevíravá. Dveře jsou dřevěné, náplňové, do ocelových zárubní.

Podlahy jsou z betonové mazaniny s krytinami z PVC a kobereců. V chodbě, verandě a předsíni je podlaha z dlažby.

Schody jsou dřevěné, zalomené.

Elektroinstalace je světelná a motorová. Hromosvody chybí.

Vytápění je lokální s topidly na pevná paliva.

Prostor pro hygienu tvoří vana a umyvadlo. Záchod je standardní, splachovací.

Vybavení kuchyně tvoří sporák na pevná paliva a elektrický vaříč. Je proveden rozvod teplé a studené vody. TV je připravována v elektrickém bojleru.

Odkanalizování je z kuchyně, HZ a WC.

Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

### Stavebně-technický popis

K datu ocenění není dům obydlen, byly odstraněny zařizovací předměty i nábytek. Započaté stavební úpravy nebyly dokončeny. Veškeré práce jsou však velmi nekvalitní a jsou prováděny amatérským způsobem. Dům je bez fasády a nejsou prováděny nátěry klempířských a dřevěných konstrukcí.

Celková koncepce přestavby a vzhled domu především ze zadního průčelí působí velmi nepříznivým dojmem. Obvodové zdi jsou provlhlé a zdivo po bývalých chlévech je zasolené.

### Venkovní úpravy

Elektropřípojka je vedena vrchním, závěsným kabelem.

Do objektu je zavedena voda potrubím z trub ocelových.

Odkanalizování odpadních vod je řešeno svedením do žumpy na vyvážení.

Část stavebního pozemku před vstupem do RD je zpevněna pomocí pískovcových desek. Část dvoru za domem je zpevněna betonovou mazaninou.

V hlavním průčelí je provedeno provizorní oplocení ze strojového pletiva do dřevěných sloupků.

V oplocení jsou osazena ocelová, otevíravá vrata a před vstupem do domu ocelová vrátka. Z jiho-východního průčelí jsou další vjezdová vrata ze dřeva do ocelových sloupků.

Na dvoře za domem je skružená jímka na povrchovou vodu a žumpa na splaškové vody. Na zahradě je sušák na prádlo.

Plocha před domem a okolo vedlejší stavby, je zpevněna šterkodrtí.

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha všech podlaží:	19,7×5,7+3,8×2,2+10,4×2,65	=	148,
Zastavěná plocha 1. NP:	19,7×5,7+3,8×2,2+10,4×2,65	=	148,
<b>Podlažnost:</b>	148,21 / 148,21	=	1,00

**Obestavěný prostor (OP):**

podezdívka	19,7×5,7×0,25+3,8×2,2×0,4	=	31,42 m <sup>3</sup>
přízemí	(19,7×5,7+3,8×2,2+10,4×2,65)×2,85	=	422,40 m <sup>3</sup>
půdní nadezdívka	19,7×5,7×1,2+3,25×2,8×2,75	=	159,77 m <sup>3</sup>
střecha	19,7×5,7×2,95/2+7,05×2,3×0,8/2	=	172,11 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	785,70 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – kamenné pasy izolace PZV	8,20 %	Standardní	
2. Zdivo – škvárobetonové tvárnice s dozdvíčkami – plné cihly	21,20 %	Podstandardní	40 %
3. Stropy – dřevěné, trámové, s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	60 %
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – živičný šindel	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozink. plech	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné omítky jednovrstvé – vápenné štukované	5,80 %	Podstandardní	75 %
8. Fasádní omítky	2,80 %	Nevyskytuje se	25 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – koupelna, WC, kuchyně	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné, žebříkové	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné otevíravé	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dvojitá špaletová	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové mazaniny s PVC	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – dlažby	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – lokální pevná paliva	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – světelná a motorová	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – z kuchyně, koupelny a z WC	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – sporák na tuhá paliva	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, vana	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – standardní splachovací	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Královéhradecký

Obec: Chyjice

Počet obyvatel: 137

Základní cena (ZC): 3 474,- Kč/m<sup>3</sup>

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):		1,000

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Úřady v obci	II. Obecní úřad	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Pracovní příležitosti	II. Omezené pracovní možnosti v obci nebo okolí	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):		0,910

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03



10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	II. Mírně snižující cenu	-0,01
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>13</sub>: 0,6

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,316

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $1,000 \times 0,910 \times 0,316 = 0,288$

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I$ ):  $3\,474,- \times 0,288 = 1\,000,51 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ( $OP \times ZCU$ ):  $785,70 \times 1\,000,51 = 786\,100,71 \text{ Kč}$

**Rodinný dům – zjištěná cena: 786 100,71 Kč**

#### b) Kolna – § 7

Na severo-západní štít navazuje vedlejší stavba kolny. Objekt obdélníkového půdorysu je bez vnitřního dělení a v minulosti sloužil jako stodola. Stavba je přízemní, nepodsklepená, zakrytá pultovou střechou navazující na RD. Stavba je vybudována na bázi dřeva.

#### Stavební popis

Základy tvoří kamenné patky s nefunkční izolací PZV. Obvodové stěny jsou z dřevěné konstrukce, opláštěné jednostranným obíjením.

Stropy chybí. Střecha je sedlová z hraněného řeziva.

Krytina je ze šindelů. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného.

Podlahy jsou z betonové mazaniny.

Dveře jsou dřevěné, otevíravé. Vrata v hlavním průčelí jsou dřevěná, otevíravá.

Dřevěné části stavby jsou opatřeny impregnací.

Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

#### Stavebně-technický popis

Stavba je ve špatném stavu bez běžné údržby. Na objektu nejsou obnovovány nátěry ocelových a dřevěných konstrukcí. Objekt je zaplněn nepotřebným inventářem a uhlím.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I-E

**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví



**Krov:** umožňující zřízení podkrovní

**Koeficient vybavení stavby:** 0,800

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,095

**Koeficient prodejnosti:** 1,076 (Rodinné domy)

**Obestavěný prostor (OP):**

přízemí	6,5×5,1×3,7	=	122,66 m <sup>3</sup>
střecha	6,5×5,1×2,95/2	=	48,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	171,56 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – kamenné patky bez izolace	7,70 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – jednostranné obíjení	27,40 %	Standardní	
3. Stropy	20,20 %	Nevyskytuje se	
4. Krov – sedlová	10,90 %	Standardní	
5. Krytina – živičný šindel	6,80 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozink. plech	1,80 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – impregnace	5,20 %	Standardní	
8. Schodiště	3,60 %	Nevyskytuje se	
9. Dveře – dřevěné otevíravé	3,00 %	Standardní	50 %
– dřevěná vrata		Standardní	50 %
10. Okna	1,30 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy – betonová mazanina	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	3,90 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 20,20 %	-	0,2020
8. Schodiště	-0,54 × 1,852 × 3,60 %	-	0,0360
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	-	0,0390
		=	<b>0,7100</b>

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	970,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0950
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	1,0760
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 486,88 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Základní cena upravená:</b> 171,56 m <sup>3</sup> × 1 486,88 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>255 089,13 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy – standardní  
 $80 / (80 + 40) \times 100 = 66,667 \%$   
 $66,667 \% \times 7,70 \% / 0,7100$  + 7,230 %
2. Obvodové stěny – standardní  
 $80 / (80 + 35) \times 100 = 69,565 \%$   
 $69,565 \% \times 27,40 \% / 0,7100$  + 26,846 %
4. Krov – standardní  
 $80 / (80 + 25) \times 100 = 76,190 \%$   
 $76,190 \% \times 10,90 \% / 0,7100$  + 11,697 %
5. Krytina – standardní  
 $5 / (5 + 82) \times 100 = 5,747 \%$   
 $5,747 \% \times 6,80 \% / 0,7100$  + 0,550 %
6. Klempířské práce – standardní  
 $5 / (5 + 47) \times 100 = 9,615 \%$   
 $9,615 \% \times 1,80 \% / 0,7100$  + 0,244 %
7. Úprava povrchů – standardní  
 $8 / (8 + 10) \times 100 = 44,444 \%$   
 $44,444 \% \times 5,20 \% / 0,7100$  + 3,255 %
9. Dveře – standardní 50 %  
 $80 / (80 + 16) \times 100 = 83,333 \%$   
 $83,333 \% \times 3,00 \% \times 50 \% / 0,7100$  + 1,761 %
9. Dveře – standardní 50 %  
 $80 / (80 + 16) \times 100 = 83,333 \%$   
 $83,333 \% \times 3,00 \% \times 50 \% / 0,7100$  + 1,761 %
11. Podlahy – standardní  
 $45 / (45 + 7) \times 100 = 86,538 \%$   
 $86,538 \% \times 8,20 \% / 0,7100$  + 9,995 %

Opotřebení analytickou metodou celkem: = 63,339 %

Odpčet opotřebení: 255 089,13 Kč × 63,339 %

**Cena po odečtení opotřebení:**

– 161 570,90 Kč  
 = **93 518,23 Kč**

**Kolna – zjištěná cena:**

**93 518,23 Kč**

**c) Trvalé porosty – § 35 - § 42**

Trvalé porosty jsou různého druhu a různého stáří. Porosty jsou neošetřené a částečně nemocné.

**Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42**

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
92 m <sup>2</sup>	zahradá	137/2	0,055	32,6543 Kč	165,23 Kč
<b>Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem:</b>					<b>165,23 Kč</b>

**Trvalé porosty – zjištěná cena:**

**165,23 Kč**

**d) Pozemky – § 28**

Stavební pozemky tvoří souvislou držbu s půdorysným tvarem nepravidelného mnohoúhelníku. Parcela st.p.č. 132 byla začleněna do parcely p.č. 137/2. Důvodem je, že původní stavba zahradní kolny byla odstraněna. Na zahradě se nacházejí trvalé porosty. ZC byla upravena s ohledem na místní podmínky.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $[35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414] \times 1,00$ , kde a = 1 000 pro 137 obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	10 %	×	1,100
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	3 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	5 %		
Úprava celkem:	-	8 %	×	0,920

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,142

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: (Rodinné domy) × 1,076

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	35	1 280	35,-	81,6357	104 493,70
zastavěná plocha	132	30	35,-	81,6357	2 449,07
Součet:		1 310			106 942,77

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	10 %	×	1,100
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	3 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	5 %		
Úprava celkem:	-	8 %	×	0,920

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,142

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: (Rodinné domy) × 1,076



Koeficient úpravy dle §28 odst.5:

				×	0,400
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	upravená	Cena [Kč]
zahrada	137/2	1 694	základní 35,-	32,6543	55 316,38

**Součet cen všech typů pozemků:** = **162 259,15 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:**

**162 259,15 Kč**

Cena pozemků – dle opořičení:

a) Pozemky dle	
b) Účel	786 100,71 Kč
c) Trvalé porosty	232 000,73 Kč
d) Pozemky	167,25 Kč
Cena bez úpravy opořičení dle účelu:	162 259,15 Kč
Cena po úpravě opořičení podle § 46:	1 042 040,- Kč

Výsledná cena včetně opořičení:

a) Pozemky dle	
b) Účel	786 100,71 Kč
c) Trvalé porosty	232 000,73 Kč
d) Pozemky	167,25 Kč
Výsledná cena včetně opořičení dle účelu:	162 259,15 Kč
Cena po úpravě opořičení podle § 46:	1 042 040,- Kč

**Výsledná cena: 1 042 040,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliončtyřicetdvatisílečtyřicet Kč**

## C. Rekapitulace NOTA (obvyklá cena)

Souhrn výměr všech pozemků 3 004 m<sup>2</sup>

### Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	786 100,71 Kč
b) Kolna	255 089,13 Kč
c) Trvalé porosty	165,23 Kč
d) Pozemky	162 259,15 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: **1 203 614,22 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 46: **1 203 610,- Kč**

### Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rodinný dům	786 100,71 Kč
b) Kolna	93 518,23 Kč
c) Trvalé porosty	165,23 Kč
d) Pozemky	162 259,15 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: **1 042 043,32 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 46: **1 042 040,- Kč**

**Výsledná cena: 1 042 040,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliončtyřicetdvatisícečtyřicet Kč

### 3. Výsledná cena nemovitosti pro účely dražby

Cena budov 900 000,- Kč

Cena pozemků 150 000,- Kč

Celková cena nemovitosti 1 050 000,- Kč

## TRŽNÍ HODNOTA (obvyklá cena)

### 1. Cena nemovitostí a jejich příslušenství.

#### A) Část užívaná k bydlení

Rodinný dům	850 000,- Kč
Příslušenství	50 000,- Kč
Pozemky	150 000,- Kč
-----	
Celková cena nemovitostí užívaných k bydlení	<b>1 050 000,- Kč</b>

## Tržní hodnota (obvyklá cena)

### 2. Práva a povinnosti s nemovitostmi spojených

#### a) Povinnosti váznoucí dle LV č. 127

Na LV jsou uvedena různá zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji a nařízení k exekuci.

Zástavní práva neovlivňují hodnotu nemovitostí pro účely dražby, protože tato práva po zpeněžení nemovitostí zaniknou. Nemovitosti budou po dražbě bez závad a současným vlastníkům zanikne vlastnické i užívací právo k nim.

#### b) Ostatní práva a závady

Nájemní smlouvy na pronájem nemovitostí k datu ocenění nejsou uzavřeny.

### 3. Výsledná cena nemovitostí pro účely dražby

Cena budov	900 000,- Kč
Cena pozemků	150 000,- Kč
-----	
Celková cena nemovitostí	<b>1 050 000,- Kč</b>



Oceňované nemovitosti se nenacházejí v příliš optimální lokalitě.

Stavební objekty jsou ve špatném stavu, jsou bez údržby nejsou dlouhou dobu užívány. Stavební úpravy obytné části nejsou vůbec zdařilé, jsou neodborně provedené a nejsou dokončené. RD nemá vlastní zdroj vody.

Tržní hodnotu rodinného domu ovlivňuje jeho situování v menší obci, ze které je nutno dojíždět za službami i za prací do okolních větších měst. K výhodám patří značná velikost stavebních pozemků.

Realizace nemovitostí na trhu se jeví jako značně obtížná.

Při stanovení obvyklé ceny byly konfrontovány podklady získané od realitních kanceláří a byla využita internetová databáze nabídek obdobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách.

Tržní hodnota (obvyklá cena)

1.050.000,- Kč

slovy: jeden milion padesát tisíc korun

Jičín, 30.6.2009

Ing. Vladimír Mošna  
M. Koněva 74  
506 01 Jičín  
724006079



*[Handwritten signature]*

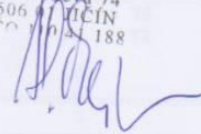
### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Jmenovací dekret č.j. Spr.3516/95 ze dne 21.3.1996.

Jako znalec v oboru stavebnictví pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Jmenovací dekret č.j. Spr.2606/99 ze dne 10.8.1999.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1636-110/09 znaleckého deníku.

Ing. Vladimír MOŠNA  
M. Kopčeva 74  
506 01 PÍČÍN  
IČO 188



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2009 12:22:08

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 549223 Chyjice

území: 655431 Chyjice

List vlastnictví: 127

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Rozman Jaroslav a Rozmanová Jaromíra, Chyjice 83, 506 01 Jičín 1	610321/1367 645224/1675	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti						
Pozemky						
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany		
St. 35	1280	zastavěná plocha a nádvoří				
St. 132	30	zastavěná plocha a nádvoří				
137/2	1694	zahrada		zemědělský půdní fond		
Stavby						
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele		
Chyjice, č.p. 83 bez čp/če		zem.used zem.stav		St. 35 St. 132		

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 692.700,- Kč

SMART HYPO s.r.o., Sokolská 536/22, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 27774082

Stavba: bez čp/če na parc. St. 132 V-4426/2008-604  
Stavba: Chyjice, č.p. 83 V-4426/2008-604  
Parcela: St. 35 V-4426/2008-604  
Parcela: 137/2 V-4426/2008-604  
Parcela: St. 132 V-4426/2008-604

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2008.

Nařízení exekuce

V-4426/2008-604

Rozmanová Jaromíra, Chyjice 83, 506 01 Jičín 1, RČ/IČO: 645224/1675 Z-13846/2008-604

Smlouva Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-4723/2008 - 6 ze dne 22.08.2008.

Nařízení exekuce

Z-13846/2008-604

Rozmanová Jaromíra, Chyjice 83, 506 01 Jičín 1, RČ/IČO: 645224/1675 Z-829/2009-604

Smlouva Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-4723/2008 - 6 ze dne 22.08.2008.

Z-829/2009-604



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2009 12:22:08

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 549223 Chyjice

Kat.území: 655431 Chyjice

List vlastnictví: 127

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Rozman Jaroslav, Chyjice 83, Z-7243/2009-604  
506 01 Jičín 1, RČ/IČO:  
610321/1367

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-4286/2009 - 6  
dne 18.02.2009.

Z-7243/2009-604

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 595/2000 ze dne 13.3.2000, právní účinky vkladu ke dni 14.3.2000

POLVZ:10/2000

Z-7200010/2000-

Pro: Rozman Jaroslav a Rozmanová Jaromíra, Chyjice 83, 506 01 Jičín RČ/IČO: 610321/1367  
1 645224/167

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
137/2	31010	1694

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-8116/2009-604

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-3/2006-604

- Obnova operátu

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj,  
Katastrální pracoviště Jičín

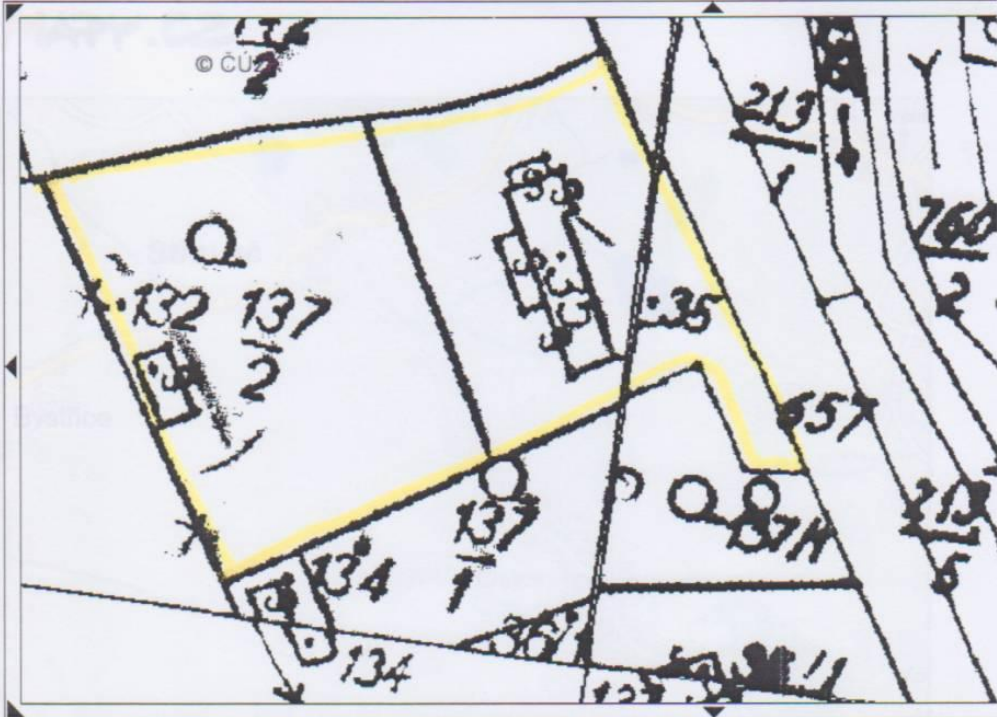
Vyhotoveno: 29.06.2009 12:22:08

Vyhotovil: Brádllová Romana

Řízení PÚ: ..... 2858/09

Podpis, razítko:





1:500

YX=677166 1017467

ortofoto

pozemek

Přiblížení území.

def. body parcel



Zobrazují 1 z 1 nalezených

### Nalezené obce a regiony

- 1 [Chyjice č.p. 83, obec Chyjice, okres Jičín](#)





