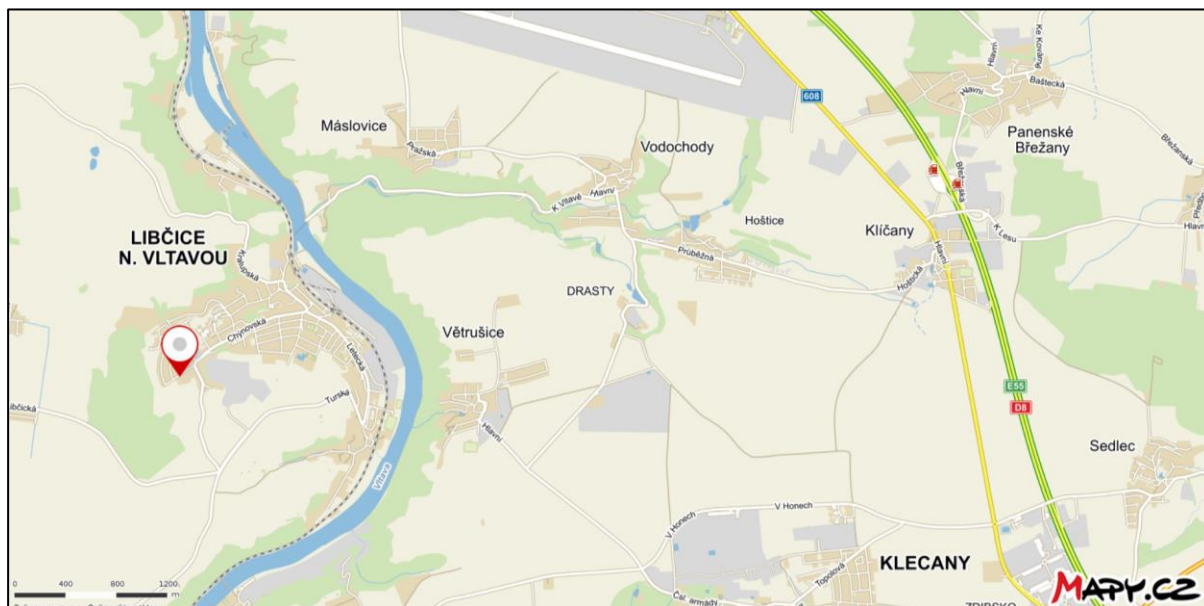


# Znalecký posudek

č. 2836-360-2017



- Objednatel:** **IT credit, s.r.o.**  
Pernerova 502/50, 186 00 Praha 8  
IČO: 26444437
- Účel posudku :** Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 527 a 1184 v k.ú. Chýnov, obec Libčice nad Vltavou, okres Praha-západ, Středočeský kraj
- Oceněno k datu:** **22. 6. 2017**
- Zhotovitel posudku:** STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
- Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal
- Počet stran posudku:** 13 + 9 stran příloh
- Počet vyhotovení :** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	4
1.5	Omezení vlastnického práva .....	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	5
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	6
1.10.1	Metoda administrativní.....	6
1.10.2	Metoda nákladová .....	6
1.10.3	Metoda výnosová .....	6
1.10.4	Metoda komparativní .....	7
1.11	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací nabídka .....	8
2.2.3	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	13

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí.....	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	2 listy
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	2 listy
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	1 list

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. tržní hodnoty) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1184 v k.ú. Chýnov, obec Libčice nad Vltavou, okres Praha-západ, Středočeský kraj, a to:

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	475	307	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Libčice nad Vltavou, č.p. 565, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 475				
P	476	65	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## LV č. 527 v k.ú. Chýnov

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	498/2	217	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby úvěrového řízení.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou rodinného domu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.

Při ocenění je uvažováno, že rodinný dům je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a řádně prováděné údržbě.

Libčice nad Vltavou jsou malé město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, na levém břehu Vltavy 13 km severně od centra Prahy a 6 km jihovýchodně od Kralup nad Vltavou. Město na železniční trase Praha – Kralupy nad Vltavou, ve městě je základní občanskou vybavenost, obchod, restaurace, pošta.

Jedná se o stavbu rodinného domu v zastavěné části města, v zástavbě rodinných domů, v okrajové západní části při ulici Lesní.

Jedná se o polovinu dvojdomu, přízemní rodinný dům se sedlovou střechou, zdívo kamenné, stropní konstrukce dřevěná trémová s rovným podhledem, střešní krytina tašková, střecha ukončena žlaby a svody, vnitřní i vnější povrch stěn upraven omítkou, vnitřní keramický obklad stěn v prostorách sociálního zázemí. Schodiště na půdu

dřevěné, okna plastová s dvojsklem, podlahy PVC, keramická dlažba, vytápění řešeno jako ÚT s plynovým kotlem a litin. radiátory, elektroinstalace světelná a motorová, rozvod teplé a studené vody.

Dispozice:

zádveří	1,8 m <sup>2</sup>
WC	1,2 m <sup>2</sup>
koupelna	4,16 m <sup>2</sup>
zádveří	2,10 m <sup>2</sup>
kuchyň	15,84 m <sup>2</sup>
pokoj	18,38 m <sup>2</sup>
pracovna	6,60 m <sup>2</sup>
pokoj	19,07 m <sup>2</sup>
komora	5,13 m <sup>2</sup>
chodba	2,15 m <sup>2</sup>

Uvažovaná užitná plocha je 76,43 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 589 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí zapsán na LV 1184 v k.ú. Chýnov tento subjekt:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Šmucr Stanislav, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	321028/042	1/2
Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	315617/088	1/2

LV č. 527 v k.ú. Chýnov

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Šmucr Stanislav a Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	321028/042 315617/088	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

#### **1.5 Omezení vlastnického práva**

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou žádná věcná břemena. Vážnou na nich však tato omezení: zástavní práva (viz příloha č.1).

#### **1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 6. 2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

**Znalci nebyl umožněn přístup do domu ani na pozemky v jednotném funkčním celku. Z toho důvodu bylo možné provést pouze vizuální prohlídku z veřejné**

**komunikace.**

## **1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

## **1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Odhad č.044/12/13, odhadce Ing. Milan Mintěl
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.9 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## **1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.10.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.10.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.10.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti).

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

#### **1.10.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

##### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

##### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

##### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

##### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

#### **1.11 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby úvěrového řízení.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Vzhledem k tomu, že při místním šetření nebyl Znalci umožněn vstup do objektu, bylo vycházeno při stanovení užitné plochy z odhadu Ing. Karla Vlčka. Uvažovaná užitná plocha nemovitosti činí 76,43 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 589 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.2 Srovnávací nabídka

##### 1) **Libčice nad Vltavou, užitná plocha 157 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 490 m<sup>2</sup>**

Rodinný v obci Libčice nad Vltavou, severozápadně od Prahy. Do obytné části lze vstoupit samostatným vchodem, dvě samostatné ložnice se střešními okny, velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, z obývacího pokoje je přístupný dětský pokoj. V koupelně je vana, WC samostatně. Obytnou část lze zvětšit o prostor současné půdy. ohřev vody bojlerem, vytápění plynovým kotlem.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 990 000,- Kč



##### 2) **Větrušice, okres Praha-východ, užitná plocha 100 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 230 m<sup>2</sup>**

Rodinný dům o dispozici 3+1 se zastavěnou plochou 100m<sup>2</sup> s nádvořím a zahradou s kůlnami. Jedná se o rodinný dům v současné době s dřevěnými



okny a udržovanou fasádou. Rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů v obci Větrušice. Dům je orientovaný: kuchyní do ulice Severní a třemi pokoji směrem do zahrady a klidové části obce. Dům je vytápěn plynovým kotlem a není podsklepený. Nad kuchyní a jedním pokojem je velká půda s možností půdní vestavby. WC a koupelna jsou v oddělených místnostech. Dům se skládá z kuchyně – 17, 39m<sup>2</sup>, pokoje - 15,40m<sup>2</sup>, 13,38m<sup>2</sup> a 11,88m<sup>2</sup> a koupelny, WC a předsíně – 13,95m<sup>2</sup>.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 250 000,- Kč



**3) U Kapličky, Nelahozeves, podlahová plocha 80 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 380 m<sup>2</sup>**

Jedná se o dům dispozičně řešen jako 3+1 (+ 1 podkrovní sezónní pokoj). Je zpracován projekt na přestavbu podkroví. Velkou předností domu je krásný výhled ze zahrady na daleké okolí, ze zahrady vstup přímo do lesa. Dům byl v letech 2000 – 2009 rekonstruován a byla vybudována garáž. V garáži je prostor pro dílenský koutek a je zde malý sklep. Půda slouží zčásti jako úložný prostor, z části je vybudován malý podkrovní pokoj. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci i plyn, vytápěno plynovým kotlem.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 180 000,- Kč



**4) V Růžovém údolí, Kralupy nad Vltavou, podlahová plocha 125 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 464 m<sup>2</sup>**

Jedná se o cihlový rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2+1 a 2+kk o celkové obytné ploše 125m<sup>2</sup>. Tato, na první pohled nenápadná nemovitost, se nachází v obci Kralupy Nad Vltavou v nezáplavové oblasti. První bytová

jednotka o dispozici 2+kk prošla základní rekonstrukcí. Je zde nová podlaha, srovnané zdi, nový zateplený strop, nové rozvody el., vody a odpadu. Dále je zde nová kuchyňská linka, nový komín pro topení krbovými kamny a velká šatna. Okna jsou zde jak na jižní stranu, západní stranu a do dvora. Byt je díky tomu velice světlý a útulný. Druhá bytová jednotka o dispozici 2+1 je v původním, avšak velice dobře udržovaném stavu. Je zde kuchyňská linka s plynovým sporákem, ložnice a obývací pokoj. Okna těchto místností směřují na jižní stranu, je zde tedy příjemná prosvětlená atmosféra. Koupelna a wc jsou pro obě jednotky v hlavní chodbě spolu s další šatnou.

**NABÍDKOVÁ CENA:** 3 190 000,- Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Libčice nad Vltavou	25 414	0,85	21 602	1,00	0,90	0,90	1,00	0,98	1,00	0,80	27 002
2	Větrušice, okres Praha-východ	32 500	0,85	27 625	0,98	0,96	1,00	1,00	0,92	1,00	0,87	31 753
3	U Kapličky, Nelahozeves	39 750	0,85	33 788	0,97	0,99	1,05	1,00	0,96	1,00	0,97	34 832
4	V Růžovém údolí, Kralupy nad Vltavou	25 520	0,85	21 692	0,91	0,93	1,00	0,95	0,98	1,00	0,79	27 458
Střední hodnota												30 260
Minimum												27 002
Maximum												34 832
Směrodatná odchylka												3 225
Průměr - směrodatná odchylka												27 035
Průměr + směrodatná odchylka												33 485
Variační koeficient												10,66%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	76
Cena objektu											Kč	2 299 760
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>2 300 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 2 300 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**2 300 000 Kč**

*Cena slovy: dvamilionytřístatisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 2836-360-2017.

V Brně dne 27. 6. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	2 listy
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	2 listy
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	1 list

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2017 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539414 Libčice nad Vltavou

Kat.území: 681814 Chýnov

List vlastnictví: 1184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šmucr Stanislav, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	321028/042	1/2
Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	315617/088	1/2

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 475	307	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libčice nad Vltavou, č.p. 565, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 475				
P 476	65	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.600.000,- Kč a příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická	Parcela: 475	V-7593/2012-210
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	Parcela: 476	V-7593/2012-210
RČ/IČO: 13584324		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2012.

V-7593/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 850.000,- Kč a příslušenství

IT credit, s.r.o., Pernerova	Parcela: 475	V-2415/2017-210
502/50, Karlín, 18600 Praha,	Parcela: 476	V-2415/2017-210
RČ/IČO: 26444437		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2012.

V-5872/2012-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2017. Zápis proveden dne 10.04.2017.

V-2415/2017-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

### Plomby a upozornění

### Číslo řízení

### Vztah k

#### o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2017 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539414 Libčice nad Vltavou

Kat.území: 681814 Chýnov

List vlastnictví: 1184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**V-4688/2017-210**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 437/1977.

POLVZ:2/1978

Z-3800002/1978-210

Pro: Šmucr Stanislav, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou

RČ/IČO: 321028/042

o Rozhodnutí o dědictví D 250/77 Státní notářství Praha západ POLVZ:2/1978 ze dne 05.05.1977. Právní moc ke dni 05.05.1977.

Z-4348/2004-210

Pro: Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou

RČ/IČO: 315617/088

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
476	10110	65

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.05.2017 15:20:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2017 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539414 Libčice nad Vltavou

Kat.území: 681814 Chýnov

List vlastnictví: 527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Šmucr Stanislav a Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou	321028/042 315617/088	
---	--------------------------	--

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	498/2	217	ostatní plocha	jiná plocha	
---	-------	-----	----------------	-------------	--

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.600.000,- Kč a příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: 498/2	V-7593/2012-210
---	----------------	-----------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2012.

V-7593/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 850.000,- Kč a příslušenství

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600 Praha, RČ/IČO: 26444437	Parcela: 498/2	V-2415/2017-210
--	----------------	-----------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2012.

V-5872/2012-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2017. Zápis proveden dne 10.04.2017.

V-2415/2017-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4688/2017-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2017 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539414 Libčice nad Vltavou

Kat.území: 681814 Chýnov

List vlastnictví: 527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 193/1993.

	POLVZ:14/1994	Z-3800014/1994-210
Pro: Šmucr Stanislav a Šmucrová Jarmila, Lesní 565, 25266 Libčice nad Vltavou		RČ/IČO: 321028/042 315617/088

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

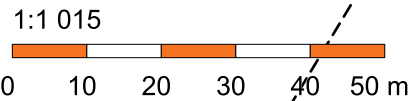
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.**

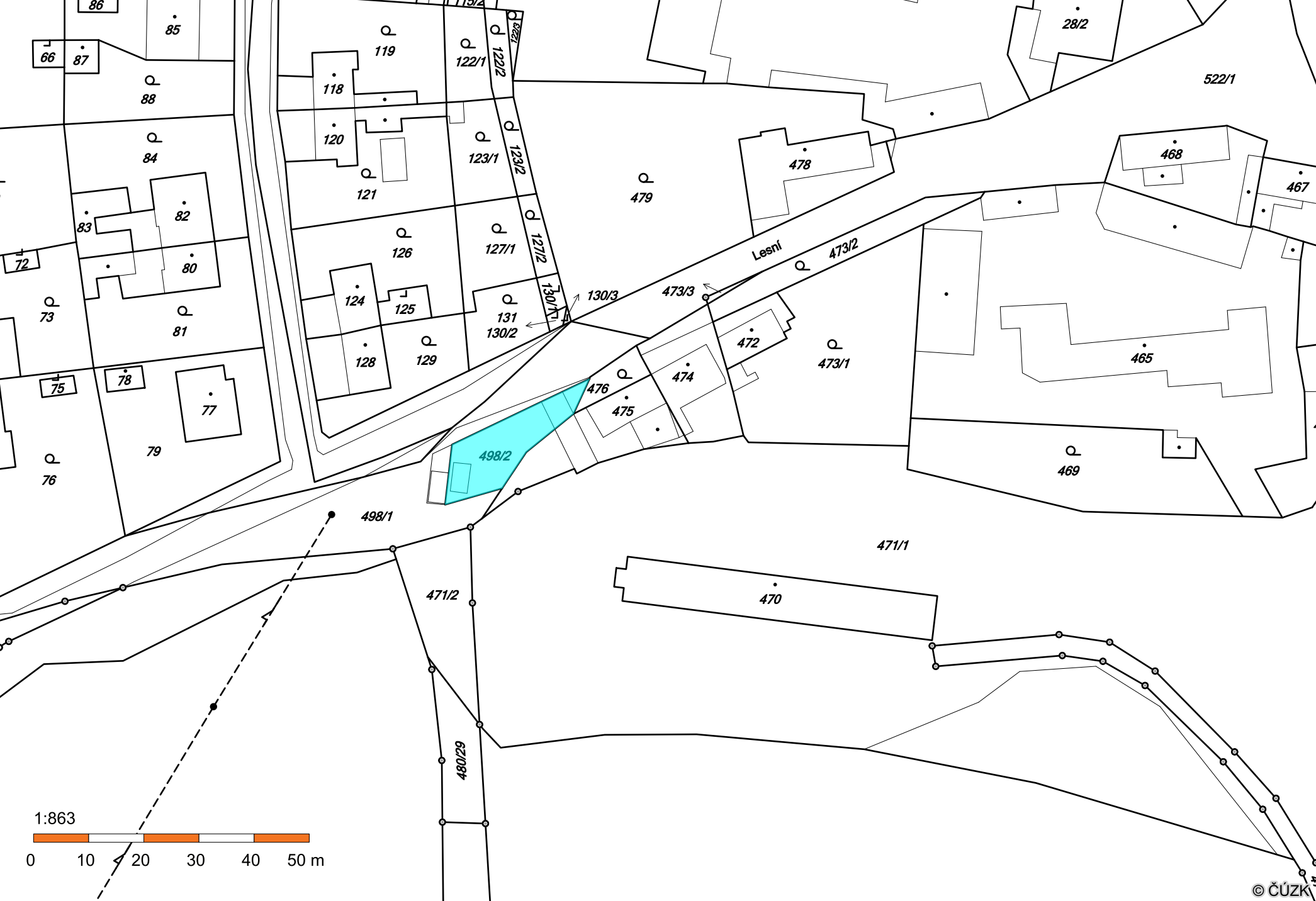
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.05.2017 15:21:43

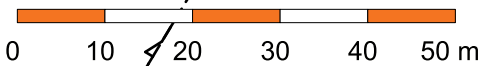
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





1:863







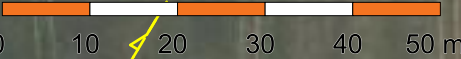
1:1 015







1:863



0 10 20 30 40 50 m



## Fotodokumentace z prohlídky

