

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-22940

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům Hodkovice nad Mohelkou pro exekuční řízení č.j. 197 EX 90491/13.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

OBVYKLÁ CENA

1 314 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.07.2022

Vyhotoveno: V Praze 08.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 509 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 510 (zahrada) vše v kat. území Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, část obce Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec, zapsáno na LV 328.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.6.2022 za přítomnosti zástupkyně spoluvlastníka paní Horákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.5.2022 pod č.j. 197 EX 90491/13-91.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 28.6.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace od zástupkyně spoluvlastníka paní Horáčkové.
- usnesení o dědickém řízení č.j. 35D 898/2021-78.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 kalámit. 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou 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 tísně. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota,

je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých

věci. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále понížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Hodkovice nad Mohelkou, k.ú.
Hodkovice nad Mohelkou
Adresa nemovité věci: Liberecká 46, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou

Místopis

Město Hodkovice nad Mohelkou leží v severních Čechách na spojnici měst Liberec a Turnov. Město má tyto části: Hodkovice nad Mohelkou, Jílové, Radoňovice, Záskalí a Žďárek. Město se nachází v Libereckém kraji, cca 8 km jihozápadně od města Jablonec nad Nisou, cca 25 km východně od města Mimoň a cca 10 km jižně od města Liberec. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje lékařské ordinace a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních prodejnách potravin. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Ze sportovišť zde najdete hřiště, zimní kluziště i koupaliště. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širší centrální zastavěné části města v ulici Liberecká č.p. 46 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Hodkovice nad Mohelkou, křiž.“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Hodkovice nad Mohelkou“ se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 517 Město Hodkovice nad Mohelkou, nám. T. G. Masaryka 1, 46342 Hodkovice nad Mohelkou

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní, patrový rodinný dům s půdním prostorem. Dům je částečně podsklepený. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě, dům je v původním stavu. Fasáda domu je nezateplená, omítka nese známky opotřebení. Střecha budovy je sedlová s krytinou z lepené šablony. Do budovy zatéká střechou. Střecha je opatřena komínem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá a jsou opatřena parapety z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna ve 2. NP je vybavena vanou a je společná s WC. V 1. NP je 2x samostatné WC. Podlahy jsou pokryty koberci, vinylm, keramickou dlažbou a prkny. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné, obklady jsou keramické. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Přístup je zajištěn z pozemku parc. č. 517, který je ve vlastnictví: Město Hodkovice nad Mohelkou, nám. T. G. Masaryka 1, 46342 Hodkovice nad Mohelkou.

Dispozice 1. NP:

kotelna	6,66 m ²
předsíň	5,31 m ²
dílna	41,06 m ²
WC	3,83 m ²
kancelář	13,58 m ²
WC	4,74 m ²
chodba	14,67 m ²
schody	3,27 m ²

Dispozice 2. NP

chodba	17,53 m ²
pokoj	28,94 m ²
kuchyň	15,97 m ²
koupelna	9,5 m ²
pokoj	18,09 m ²
pokoj	14,39 m ²

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. K ohřevu vody slouží kotel. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 510 navazuje na stavební pozemek parc. č. 509 a tvoří s ním jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí je veden jako zahrada a jeho výměra je 515 m². Stavební pozemek parc. č. 509 je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je postaven zděný, patrový rodinný dům a zděná kolna. Stavební pozemek má výměru 388 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Přístup je zajištěn z pozemku parc. č. 517, který je ve vlastnictví: Město Hodkovice nad Mohelkou, nám. T. G. Masaryka 1, 46342 Hodkovice nad Mohelkou.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, zděná kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.6.2022. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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: Přístup je zajištěn z pozemku parc. č. 517, který je ve vlastnictví: Město Hodkovice nad Mohelkou, nám. T. G. Masaryka 1, 46342 Hodkovice nad Mohelkou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 do 700 m
- stavebně technický stav
- lokalita

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	207,00 m ²
Plocha pozemku:	903,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Semily	
Lokalita:	Letná III č.p. 331	
Popis:	Na prodej rodinný dům 4+1 s garáží nacházející se v městě Semily. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům prošel před cca 15 lety částečnou rekonstrukcí, nové jsou odpady, rozvody vody, elektřiny, podlahy. Střecha budovy je mansardová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. V přízemí z poloviny podsklepeného domu se nachází vstup do domu se zádveřím, velká kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s východem na nově zbudovanou zastřešenou terasu, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC. V patře jsou 3 místnosti - ložnice a dva dětské pokoje, jeden průchozí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 741 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 131 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dva dřevníky, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	741,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 580 000 Kč	0,73	3 343 400 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z 18.06.2021

Název:	Rodinný dům Mimoň
Lokalita:	Svébořická 614
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v městě Mimoň. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům disponuje třemi podlažními a prostornou půdou. Nákladná rekonstrukce obsahovala střechu, rozvody elektřiny i vody. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. V prvním podzemním podlaží je dostatek místa pro vybudování dalšího bytu, nyní využíváno jako sklep a hobby místnosti. Nachází se tu i kotelna a

místnost na skladování uhlí. V prvním nadzemním podlaží se ocitáme v prostorově nadměrném obývacím pokoji spojeným s kuchyní. Dále je tu předsíň, vstup do sklepa a do garáže, koupelna a eventuálně zadní vstup na zahradu, který není využíván. V patře jsou k dispozici tři pokoje, jeden z nich má přístup k lodžii. Koupelna je vybavena sedací vanou a na chodbě je vstup na půdu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 725 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 122 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, kanalizaci. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 725,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 22.03.2022

Cena
6 180 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,51

Upravená cena
3 151 800 Kč

Název: Rodinný dům Mimoň

Lokalita: Polní 493

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v městě Mimoň. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je mansardová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dům má zvýšené přízemí, kde se nachází kuchyň, obývací pokoj a zrekonstruovaná koupelna s toaletou. Schodištěm se vejde do patra, kde je další obývací pokoj a ložnice. Dřevěným schodištěm se dostaneme do půdního prostoru, kde je možnost vybudování dalších bytových prostor. V současné době je zde k užívání malá místnost. V přízemí jsou ještě dvě komory, jedna jako šatna a druhá jako sklad. V celém domě je nové topení s kondenzačním plynovým kotlem. Odpad je nyní řešen tříkomorovým septikem s možností napojení na kanalizaci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 546 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 137 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, technická přístavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 546,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90



Zdroj: realizovaný prodej z 12.11.2021

K7 Vliv pozemku	1,04	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 742 000 Kč	0,71	3 366 820 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 151 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 287 340 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 366 820 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		3 287 340 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 287 340
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	1 643 670,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80 =	1 314 936,00
Výsledná porovnávací hodnota		1 314 936 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou 1 314 936,- Kč

Porovnávací hodnota	1 314 936 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- dostupnost MHD.

Slabé stránky

- původní technický stav, zatéká voda střechou.

Obvyklá cena 1 314 000 Kč slovy: Jedenmiliontřistačtrnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 314 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistačtrnácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 509 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 510 (zahrada) vše v kat. území Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, část obce Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec, zapsáno na LV 328.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.314.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 509 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 46 Hodkovice nad Mohelkou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 510 (zahrada) vše v kat. území Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, část obce Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec, zapsáno na LV 328.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, zděná kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.314.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 328	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-22940 evidence posudků.

V Praze 08.07.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



532

527

526

256

535

519

518

513

537

511

502

536

520

509

538

534

514

512

268

506

539

Zahradní

533

510

507/1

500

274

507/2

275

508



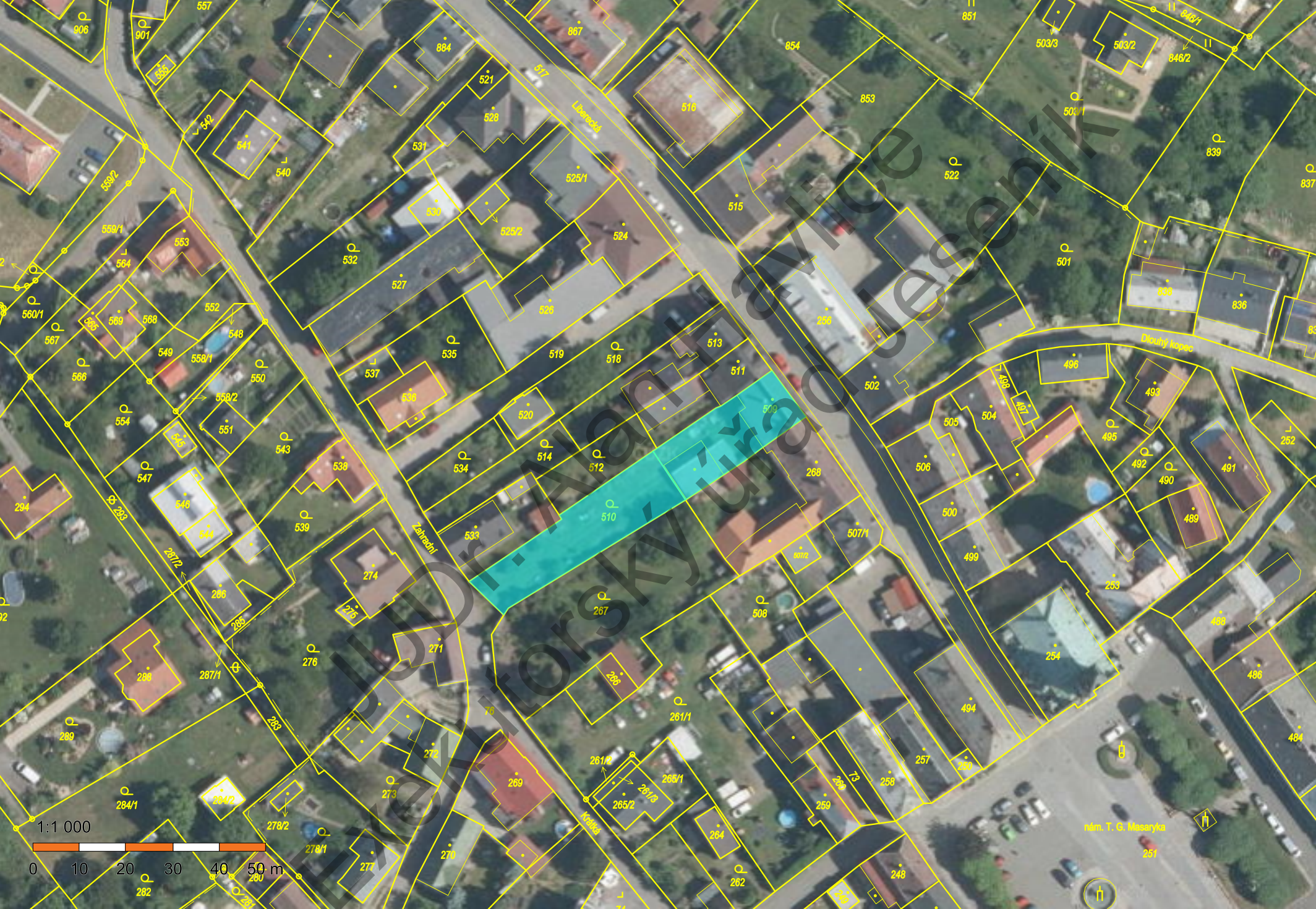
270:500



271

267

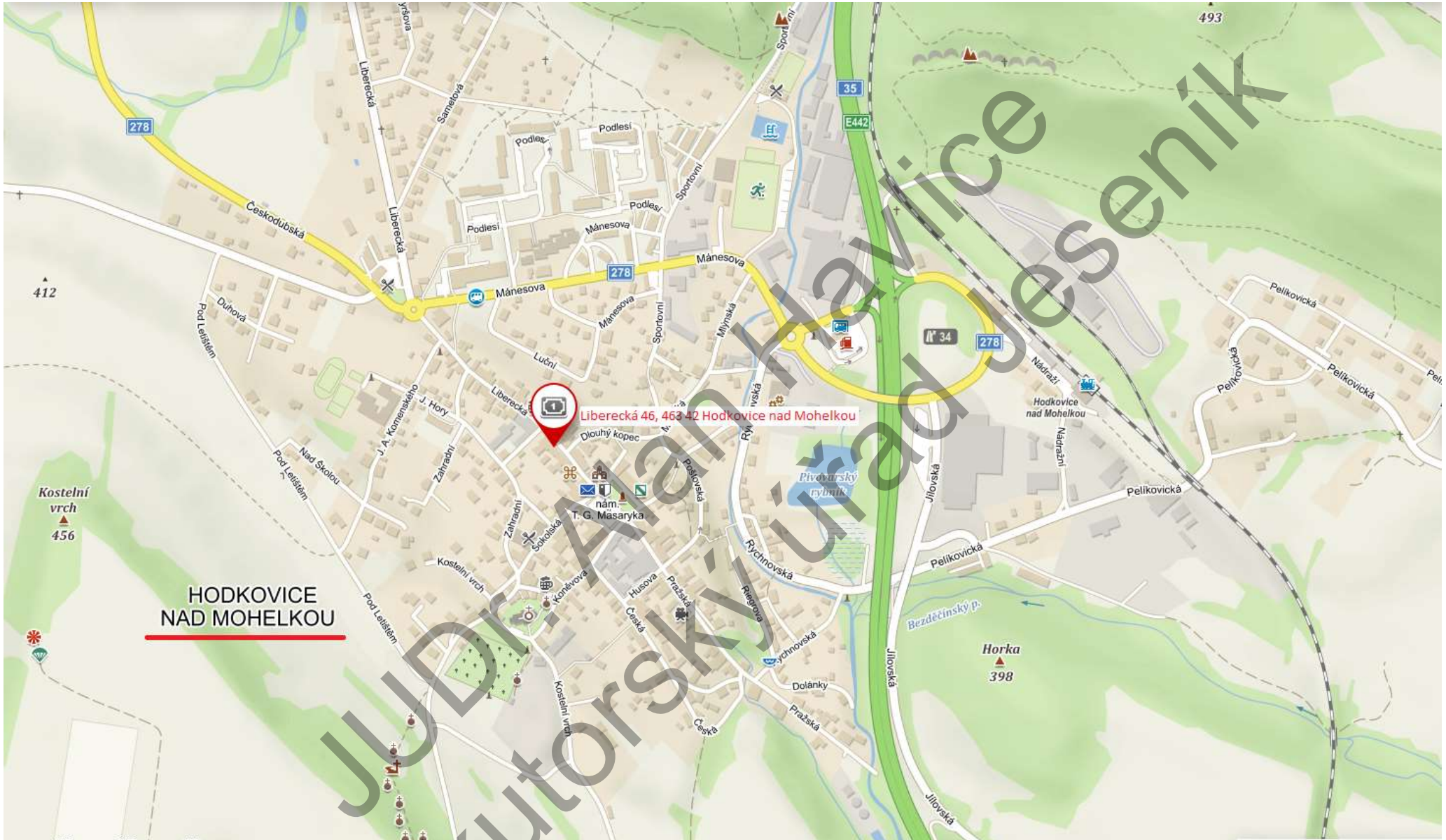
266



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

nám. T. G. Masaryka



**HODKOVICE
NAD MOHELKOU**

Liberecká 46, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou

JUDr. A. J. Exekutorský úřad Píseňník







