



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 18192/11

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1474

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY
JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Za Beránkem 836
339 01 Klatovy

V Praze dne 27. října 2022

Věc: Ocenění podílu 1/2, ZP-23080

Byt Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1701/3 Nový Jičín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	58,94 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:	Byt č. 1701/6 Nový Jičín			
Lokalita:	Vančurova 1701/19			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Nový Jičín v ulici Vančurova. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	57,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,98	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
1 800 000	57,50	31 304	0,98	30 678



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2021

Název:	Byt č. 682/16 Nový Jičín			
Lokalita:	Dolní brána 682/47			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk s prostornou komorou, umístěný ve 3. patře cihlového domu s výtahem v lokalitě Dolní Brána. Na bytě proběhla zdařilá rekonstrukce, včetně elektřiny v mědi, vody v plastu, nových omítek, kuchyňské linky a koupelny. Topení a ohřev teplé vody je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Předností bytu je výborná dostupnost občanské vybavenosti.			
Užitná plocha:	51,89 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,98	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci			1,00	
K6 Celkový stav			0,85	Zdroj: realizovaný prodej z 11/2021
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 490 000	51,89	47 986	0,83	39 828



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2021

Název:	Byt č. 733/8 Nový Jičín			
Lokalita:	Dlouhá 733/3			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 v Novém Jičíně. Byt se nachází v klidné okrajové části nedaleko restaurace, mateřské školy, dětského hřiště či obchodu Lidl. Byt se nachází v zrekonstruovaném nízkopodlažním domě s plastovými okny, zateplenou fasádou i střechou. Součástí bytu je vstupní chodba, šatna, dva pokoje, kuchyň a koupelna s WC. Byt je po celkové rekonstrukci s novou koupelnou, novým vyzděným jádrem, kuchyní s jídelním koutem a linkou. V bytě je elektřina v mědi. K bytu náleží balkon umístěný na západní straně s krásným výhledem do okolí a komora v mezipatře.			
Užitná plocha:	53,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,98	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci			1,00	
K6 Celkový stav			0,85	Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 382 000	53,50	44 523	0,83	36 954

Minimální jednotková porovnávací cena	30 678 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 820 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 828 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	35 820 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,94 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 111 231
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 2,00 = 1 055 615,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80 = 844 492,40
Výsledná porovnávací hodnota	844 492 Kč

Rodinná rekreace Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nový Jičín

Oceňovaná nemovitá věc
Zastavěná plocha: 22,00 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:	Rodinná rekreace Nový Jičín	
Lokalita:	parc. č. St. 1989	
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se ve městě Nový Jičín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Zastavěná plocha nemovité věci je 16 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě nepatří žádný pozemek ani pozemek parc. č. St. 1989, na kterém stavba stojí. Přístup k nemovité věci je z neuzpevněné komunikace.	
Zastavěná plocha:	16,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
600 000 Kč	1,05	630 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z 5/2022

Název:	Rodinná rekreace Štramberk
Popis:	Jedná se o chatu ve Štramberku Libotín. Chata má výměru 58 m ² s pozemkem 331 m ² . Chata je dvoupodlažní, v prvním podlaží je prostorná kuchyň, koupelna, kamna a velký obývací pokoj. V druhém podlaží jsou dva samostatné pokoje a terasa. Chata

je podsklepená a s garáží. Chata je v klidné lokalitě 2 km pěšky od Štramberké truby.

Pozemek: 331,00 m²
Zastavěná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,60
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2/2022

Cena
1 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,43

Upravená cena
731 000 Kč

Název: Rodinná rekreace Starý Jičín

Lokalita: č.e. 16

Popis: Jedná se o chatu ve Starém Jičíně, pod hradem, s výhledem na Nový Jičín a panorama Beskyd. Nemovitost prošla rekonstrukcí, nové podlahy, omítky, elektrické a vodovodní rozvody, nová koupelna atd. Chata je dispozičně řešena, vstupní chodbou, ze které je přístup do pokojů, technické místnosti a kuchyně, která je vybavena krbovými kamny a je z ní přístup do II. NP, kde je velký obývací pokoj s krbovými kamny, ze kterého je nádherný výhled do zahrady a na panorama okolních hor, dále je zde koupelna. III. NP tvoří další pokoj. Před chatou je nad krytá terasa s venkovním posezením. Okolo nemovitosti je udržovaná zahrada o výměře 920 m², mírně svažité s orientací na jihovýchod. Součástí zahrady je kruhový, zastřešený bazén. Nemovitost má vlastní studnu a je připojena električně a internetu. Příjezd je po asfaltové komunikaci v majetku města.

Pozemek: 957,00 m²
Zastavěná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,50
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2021

Cena
2 490 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,30

Upravená cena
747 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	630 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	702 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	747 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	702 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	702 667
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 2,00 = 351 333,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 = 281 066,80
Výsledná porovnávací hodnota	281 067 Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

- na jednotce č. 1701/3 (byt) v budově Nový Jičín č.p. 1699, 1700, 1701 (bytový dům, LV 1046) na pozemku parc. č. St. 898 (LV 1046) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 898 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5894/157863 v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, část obce Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 5651. Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **843.000,-Kč**,

- stavby bez č.p./č.e., způsob využití: rod. rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 1949 (LV 5192) v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 5742. Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **282.000,-Kč**.

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