

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-22939

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům Šumburk nad Desnou pro exekuční řízení č.j. 120 EX 21654/09 a č.j. 120 EX 1139/05.

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

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

OBVYKLÁ CENA

15 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.7.2022

Vyhotoveno: V Praze 8.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/72 (jedna dvaasedmdesátina) pozemku parc. č. St. 377 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 354 Šumburk nad Desnou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Šumburk nad Desnou, obec Tanvald, část obce Šumburk nad Desnou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 1976 v rámci řízení 120 EX 21654/09,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/72 (jedna dvaasedmdesátina) pozemku parc. č. St. 377 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 354 Šumburk nad Desnou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Šumburk nad Desnou, obec Tanvald, část obce Šumburk nad Desnou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 1976 v rámci řízení 120 EX 1139/05.

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.

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. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.5.2022 pod č.j. 120 EX 21654/09-171 a č.j. 120 EX 1139/05-175.
- 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 uživatele.
- 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 prodávce, 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 mohou 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 majetky a služby obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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

vesměš se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 přikládáná 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 ponížít, 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.

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 Jablonec nad Nisou, obec Tanvald, k.ú. Šumburk nad Desnou
Adresa nemovité věci: Krkonošská 354, 468 41 Šumburk nad Desnou

Místopis

Město Tanvald, k němuž náleží místní části Šumburk nad Desnou a Žďár, se nachází na severu Čech v Libereckém kraji, cca 16 km východním směrem od Liberce, cca 15 km severně od města Semily a cca 11 km východně od města Jablonec nad Nisou. 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 městská nemocnice a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních prodejnách zboží a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino a knihovna. Ve městě a okolí se nalézá řada možností sportovního vyžití. K dispozici jsou cyklostezky, lyžařské vleky, běžecké tratě, koupaliště, sportovní hala, stadion a řada dalších sportovišť. Dopravní obslužnost města autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města Šumburk nad Desnou v ulici Krkonošská č.p. 354 ve smíšené zástavbě. Oceňovaná nemovitá věc se nachází u frekventované, hlučné komunikace.

Zastávka autobusu „Tanvald, ELP“ se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Desná“ se nachází cca 800 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 2592/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatný, patrový rodinný dům s půdním prostorem. Budova je podsklepená. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Dům je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci. Fasáda domu je nezateplená a nese známky opotřebení, omítka opadáva. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony ve špatném stavu. Střecha je opatřena komínem. Vchodové a vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a dřevěné dvojité. V domě jsou 2 sprchové kouty. V 1. NP je WC samostatné, ve 2. NP je WC v koupelně. Podlahy jsou betonové. K domu je přistavěná garáž s plechovými, dvoukřídlými vraty. Vrata od garáže jsou ve špatném stavu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Přístup je z pozemku parc. č. 2592/1, který je ve vlastnictví: Česká republika.

Dispozice 1. NP: 3+1.

Dispozice 2. NP: 3+1.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je jímána ze studny. V ulici je přípojka vodovodu. Vytápění domu je lokální kamny. K ohřevu vody slouží bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 377 je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho výměra je 213 m². Na pozemku je postaven zděný, patrový rodinný dům č.p. 354. Na pozemku je dále postavená garáž. Pozemek má lichoběžníkový tvar. Přístup je z pozemku parc. č. 2592/1, který je ve vlastnictví: Česká republika.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.6.2022 za účasti uživatele domu. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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 z pozemku parc. č. 2592/1, který je ve vlastnictví: Česká republika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Oceňovaná nemovitá věc se nachází u frekventované, hlučné komunikace.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 354 Šumburk nad Desnou

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 přírážkou 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 300 m do 1 000 m
- stavebně technický stav
- lokalita

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 354 Šumburk nad Desnou

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	135,00 m ²
Plocha pozemku:	213,00 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	1,10		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	0,40		
K7 Vliv pozemku	0,95		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
4 580 000 Kč	0,41	1 877 800 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
18.06.2021

Název:	Rodinný dům Chrastava		
Lokalita:	Revoluční 391		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Chrastava. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům koncipován jako 4+1 nebo dvougeneračně s byty 2+1 a 1+1 v prvním patře. Původní zachovalý stav. Zánovní plastová okna. Rozlehlá garáž v suterénu budovy. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 016 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je		

148 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 016,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,40
K7 Vliv pozemku	0,92
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
21.06.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 000 000 Kč	0,42	2 100 000 Kč

Název: Rodinný dům Velké Hamry

Lokalita: Velké Hamry č.p. 579

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Velké Hamry. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. V přízemí se nachází prostor vhodný k výstavbě kuchyně, obývacího pokoje a malé koupelny. V patře pak nalezneme tři obytné pokoje a jednu velkou koupelnu. Prostorná půda vybízí k dalšímu využití, ve sklepě je zřízena kotelna. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. V domě byla započata rekonstrukce, která byla dokončena v tomto rozsahu: nové rozvody elektro, nové rozvody vody, nové odpady, nová střešní krytina, nová plastová okna, kotelna. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 320 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 106 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 320,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
22.09.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 700 000 Kč	1,01	1 717 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 717 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 898 267 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 100 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			1 898 267 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 898 267
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 72,00 =		26 364,82
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,60	=	15 818,89
Výsledná porovnávací hodnota			15 819 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 354 Šumburk nad Desnou

15 819,- Kč

Porovnávací hodnota	15 819 Kč
----------------------------	------------------

Silné stránky

- dostupnost MIID a OV.

Slabé stránky

- malý pozemek.
- špatný stav.
- hlučná lokalita.

Obvyklá cena 15 000 Kč slovy: Patnácttisíc 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 nejnížšího 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

15 000 Kč

slovy: Patnácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/72 (jedna dvaasedmdesátina) pozemku parc. č. St. 377 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 354 Šumburk nad Desnou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Šumburk nad Desnou, obec Tanvald, část obce Šumburk nad Desnou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 1976 v rámci řízení č.j. 120 EX 21654/09 a č.j. 120 EX 1139/05.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou pro řízení č.j. 120 EX 21654/09 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,-Kč** a pro řízení č.j. 120 EX 1139/05 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,-Kč**.

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. 1976	96
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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 Chrástěcký

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-22939 evidence posudků.

V Praze 8.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město











