

Okres: Liberec  
Obec: Nové Město pod Smrkem  
Kat. území: Nové Město pod Smrkem

ING. MIROSLAV BUREŠ  
znalec z oboru ekonomika  
odvětví ceny a odhady nemovitostí  
Horská 200, LIBEREC 14  
☎ 5102157, 5101290, 5121175

## ZNALECKÝ POSUDEK

Mgr. Denisa Van Geet  
notářka v Liberci  
Došlo:  
Počet příloh: 1. H. 1112  
Počet stejnopisů:

č. 1531/2022

Odhad obvyklé ceny nemovité věci podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - pozemku st.p.č.69 včetně všech součástí zejména objektu bydlení č.p. 261, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 501 pro katastrální území Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem.

Zadavatel posudku: Okresní soud v Liberci  
usnesením 35D 1853/2021 - 195  
Mgr. Denisa Van Geet  
notářka jako soudní komisař  
se sídlem Kostelní 10/5  
460 01 Liberec II – Nové Město

Vlastníci nemovitých věcí: LV č. 501 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523)  
v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265)

1/2 Štěrbá Jan  
Tolstého 208  
460 01 Liberec XXXIII-Machnín

1/2 Tomíček Oldřich  
Myslbekova 260  
463 65 Nové Město pod Smrkem

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé jako podklad pro projednání dědictví po Oldřichu Tomíčkově, rod. č. 560331/0658 a to podle stavu k datu úmrtí 23.9.2021.

Oceňovací předpis pro odhad ceny obvyklé: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.

Ocenění ke dni: 23.9.2021

Posudek vypracoval: Ing. Bureš Miroslav  
Horská 200  
460 14 Liberec 14 – Ruprechtice  
IČ: 627 66 872

Posudek v oboru: Ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Tento posudek obsahuje 18 číslovaných stran textu a 9 stran příloh.  
Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží zadavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce. Číslo vyhotovení \_\_\_\_.

V Liberci dne 27.10.2022

## Zadání

### Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny 1/2 nemovité věci – pozemku st.p.č. 69 se všemi součástmi jako podklad pro projednání dědictví po Oldřichu Tomičkovi, rod. č. 560331/0658 a to podle stavu k datu úmrtí zůstavitele 23.09.2021.

### Znalecký úkol:

Podle usnesení soudu je úkolem znalce „zjistit obvyklou cenu této nemovité věci, a to k datu úmrtí zůstavitele:

- 1/2 pozemku - stavební parcely č. 69 zastavěná plocha a nádvoří včetně na tomto pozemku stojící stavby č. p. 261, část obce Nové Město pod Smrkem, se způsobem využití – stavba k bydlení, jež je jeho součástí, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, LV č.501 pro obec a k. ú. Nové Město pod Smrkem.“

### Způsob ocenění:

Cena obvyklá je odhadnuta podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše aktuálním znění ke dni ocenění.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Vzhledem k zadání a účelu znaleckého posudku není předmětem ocenění určení zjištěné ceny, jak požaduje § 1c vyhlášky.

## Výčet podkladů

Detailní popis postupu při výběru zdrojů dat je uveden v části posudek, název kapitoly postup při ocenění obvyklou cenou. Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

### a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše aktuálním znění ke dni ocenění
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

### b) Získané znalcem z databází katastrálního úřadu:

- LV č. 510 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523)
- obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265).
- kopie katastrální mapy
- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného dálkového přístupu katastru  
V- 82/2022-532  
V-883/2020-532
- informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení do katastru nemovitostí, které umožňuje výběr vzorků pro porovnání z blízkého okolí oceňovaných nemovitých věcí
- informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NemoKalk, který umožňuje výběr vzorků mimo jiné podle data prodeje

**Zajištěné znalcem:**

izemní plán Nového Města pod Smrkem

lastní databáze obchodovaných cen

abídková a poptávková databáze sítě Internet ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz))

letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, [www.l-katastr.cz](http://www.l-katastr.cz),  
[www.google.com](http://www.google.com))

**Dodané zadavatelem posudku:**

**Usnesení Okresního soudu v Liberci č.j. 35D 1853/2021 – 195** ze dne 12.10.2022 ve věci  
o jednání pozůstalosti po Oldřichu Tomíčkovi, naposledy bytem Myslbekova 260, 463 65 Nové Město  
pod Smrkem, rod. č. 560331/0658, který zemřel dne 23.9.2021, rozhodl Mgr. Denisou Van Geet,  
notářkou se sídlem v Liberci s adresou notářské kanceláře Kostelní 10/5, Liberec II-Nové Město, 460  
Liberec, jako tímto soudem pověřeným soudním komisařem k provedení úkonů v řízení o  
zůstalosti.

dopis ze dne 18.10.2022 notářky Denisy Van Geet znalci, č.j. 35 D 1853/2021, ve věci projednání  
zůstalosti po Oldřichu Tomíčkovi, r.č. 560331/0658...

**Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:**

je jsou, při místním šetření dne 26.10.2022 se nezúčastnil nikdo z pozůstalých, spoluvlastník ani  
uvedené

# Nález

## DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je nemovitá věc, evidovaná v KN na LV č. 501 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265).

Předmětem ocenění je pozemek st.p.č.69 se všemi součástmi, zejména objektem bydlení č.p. 261, situovaný v Novém Městě pod Smrkem v prostoru mezi ulicemi Palackého, Myslbekova, 28. října a Frýdlantská, přibližně 100 m severně od Mírového náměstí.

Stavba na pozemku je v dezolátním stavu a bude třeba ji odstranit. Zároveň k domu není zajištěn přístup. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je ocenění provedeno jako stavebního pozemku se závadami, jejich vliv na obvyklou cenu je zohledněn pomocí cenotvorného koeficientu.

Konfigurace terénu a okolní zástavba:

Okolní mírně členitý terén je zastavěn převážně rodinnými domy a bytovými domy zděnými i panelovými. Přibližně 50 m vzdušnou čarou daleko se nachází městský úřad, něco přes 100 m východně kostel svaté Kateřiny.

Dopravní podmínky:

Zastávka autobusů linek místního významu na Mírovém náměstí je ve vzdálenosti cca 200 m. Místo je dostupné osobním i nákladním automobilem po veřejné asfaltové komunikaci (s výjimkou posledních 12 m po cizím pozemku).

Inženýrské sítě:

V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie a veřejnou vodovodní a kanalizační síť.

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

V dosahu pěší chůze blízkém okolí domu č.p. 261 a Mírového náměstí je základní občanská vybavenost. Vyšší je ve Frýdlantu vzdáleném kolem 12 km.

Pracovní možnosti:

Běžné pracovní příležitosti na území malého města ve Frýdlantském výběžku, tedy podprůměrné.

Typ nemovitosti:

Pozemek s rodinným domkem.

Možnosti změny zástavby:

-

Možnosti dalšího stavebního rozšíření:

-

Součásti a příslušenství nemovitosti:

-

**Vztah k územnímu plánu:**

- pro dané území platí schválený územní plán
- nemovitost se nachází v zastavěném území
- nemovitost není v současné době užívána

**Stručná charakteristika nemovitosti z pozice trhu:**

- segment trhu - bydlení
- vztah nabídky a poptávky – vzhledem technickým i právním závadě je poptávka omezená
- časový horizont prodejnosti – mimo 2 sousedů je pozemek prakticky neprodejný

Report NemoKalk

**Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.**

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (s ohledem na dostupnost nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. s níže zadaným výběrem:

**Pro nemovité věci: Pozemky**

**Časové omezení výběru:** 2022 - 2021

**Město:** Nové Město pod Smrkem

**Katastr:** Nové Město pod Smrkem

**Druh vybraných pozemků:** orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiný

**Velikost:** 50 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>

**Uprávnění výběru:**

**Text neobsahuje:** 'součástí je stavba'

**Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:**

**Průměrný počet realizovaných transakcí v roce 2022 - 2021:** 34

**Průměrný počet detailně upřesněných transakcí:** 19 – vyžádány cenové údaje

## Posudek

### POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

**Požadavek dle oceňovacího předpisu:**

**Obvyklá cena (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)**

**Způsoby oceňování majetku a služeb**

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

**Obecný předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění**

**a) Určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení vlivu parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

#### **Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:**

Výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Isledným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk), odpovídající vzorky byly použity porovnávacím přístupem.

Jednotlivé **transakce jsou označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem ocenění, přidělené KN.

**Vzorky jsou analyzovány následným postupem.**

Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.

Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).

Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem, poskytnutým placeným dálkovým přístupem z katastru nemovitostí.

Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehilými hodnotami.

Provede se korekce odlišností pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné použité vzorce a zdůvodnění odlišností.

Výsledné jednotlivé porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr).

Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK (kupní smlouvy, usnesení dražebníka o udělení příklepu a pod.).

**Formálně je vlastní ocenění rozděleno na část „Přehled oceňovaného majetku“, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, je-li požadována.**

**Tato část následuje vlastní výpočet porovnávací metodou přímou.**

Kud dle výše uvedeného není možné určit obvyklou cenu, bude nutné provést řádné zdůvodnění a pokračovat v ocenění tržní hodnotou.

## **VLASTNÍ OCENĚNÍ**

### **Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:**

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem:

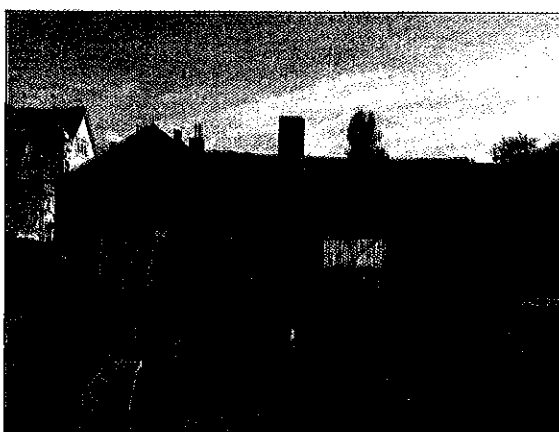
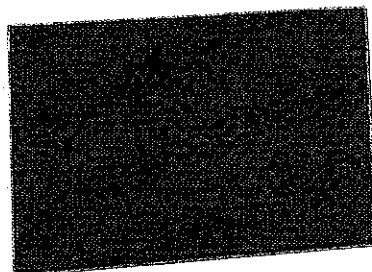
S oceňovaným majetkem se v dané lokalitě – v katastrálním území Nové Město pod Smrkem skutečně obchoduje.

**Realizované jednotlivé kupní ceny shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se po vyloučení extrémních hodnot (63 a 1.632 Kč/m<sup>2</sup>) v kat. území Nové Město pod Smrkem**

Ocenění  
Ocenění tržním přístupem  
Přehled oceňovaného majetku  
Pozemek číslo 69 o výměře 150 m<sup>2</sup>

**Informace o pozemku:**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Číslo:              | 69                             |
| Katastr:            | Nové Město pod Smrkem          |
| List vlastnictví:   | 501                            |
| Obec:               | Nové Město pod Smrkem          |
| Okres:              | Liberec                        |
| Výměra:             | 150 m <sup>2</sup>             |
| GPS:                | 50°55'36.662"N, 15°13'46.963"E |
| Druh pozemku:       | zastavěná plocha a nádvoří     |
| Zemědělská kultura: | Ne                             |
| Stavební parcela:   | Ano                            |



Parcela č. 69 je v katastru nemovitostí evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti se jedná o zastavěnou plochu rodinného domku č.p. 261 a jeho nejbližší okolí. Stavba je v dezolátním stavu a bude třeba ji odstranit.

Podle dostupných informací (dcera zůstavitele Petra Tomíčková a katastr nemovitostí) není pozemku zajištěn přístup. Technicky je možný přes p.p.č.68 ve vlastnictví manželů Tichých nebo přes p.p.č. 67/1 Josefa Istenáka.

#### **Registr RÚIAN:**

**Typ:** budova s číslem popisným

**Domovní číslo:** 261

**Způsob využití:** objekt k bydlení

**Konstrukce:** Nezjištěno

**Počet podlaží:** 1

**Kanalizace:** Nezjištěno

**Plyn:** Nezjištěno

**Vodovod:** Nezjištěno

**Vytápění:** Nezjištěno



# Porovnávací způsob ocenění

**Pozemek st.p.č. 69 vč. objektu bydlení č.p. 261**

Segment trhu: Stavební pro bydlení  
Vlastnictví: Spoluvlastnictví - 2 fyzické osoby  
Oceňované pozemky:

|                        | Katastr               | Výměra                 |
|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 9/000                  | Nové Město pod Smrkem | 1 m <sup>2</sup>       |
| <b>celková výměra:</b> |                       | <b>1 m<sup>2</sup></b> |

Odhad obvyklé ceny je proveden pro fiktivní parcelu č. 69/000 o výměře 1 m<sup>2</sup>, výsledkem tak jednotková cena.

Následně je v rekapitulaci uvedena také cena pro celou výměru oceňovaného pozemku, 150 m<sup>2</sup>.

Jak je uvedeno výše, předmětem ocenění je pozemek st.p.č. 69 včetně objektu bydlení č.p. 261. Stavba je v dezolátním stavu a bude nezbytné ji odstranit. Odhadovat její obvyklou cenu nebo tržní hodnotu je bezpředmětné.

Oceněn je tedy pozemek st.p.č. 69 porovnávací metodou jako volný, se závadou – nutností odstranit vady stavby.

Druhou závadou je potom skutečnost, že na pozemek není zajištěn přístup z veřejné komunikace.

**Podkladem pro srovnání jsou skutečně realizované prodeje pozemků v letech 2021 - 2022. Rozhodný den je přitom 23.9.2021.**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírek listin katastrálního úřadu jsou uvedeny ve formě podkladů pod pís. b).

Z prodaných 110 (dosud zveřejněných) nemovitých věcí - pozemků v kat. území Nové Město pod Smrkem bylo filtrem vybráno 34 o výměře 50 až 280 m<sup>2</sup> a následně filtrem 19 bez „součástí je stavba“. Všechny byly dálkovým placeným přístupem získané cenové údaje. Po eliminaci extrémních cen (nad 1.632 Kč/m<sup>2</sup>) byly vybrány 4 vzorky (ze zákona min. 3) pro přímé srovnání.

**Pro vzorky byly zvoleny pozemky, které:**

byly prodány v posledních letech 2021 – 2022, (vybrané pro srovnání mají právní účinky vkladu do katastru k.n. květen a leden 2022 a 2x červenec 2021), přitom rozhodný den je 23.9.2021  
jsou situovány v kat. území Nové Město pod Smrkem, shodně jako pozemek oceňovaný  
jsou územním plánem určeny pro bydlení („SM“ a „BI“)  
mají prakticky shodné možnosti napojení na inženýrské sítě a podobnou dopravní dostupnost  
mají velmi podobné výměry jako pozemek oceňovaný o výměře 150 m<sup>2</sup> – 111; 55; 263 a 217 m<sup>2</sup>  
jedná se o zahrady (dvory) ve stávající starší zástavbě rodinných a bytových domů

Změny (zvýšení i snížení) cen vzorků v čase je uvažováno podle HB indexů, a to posledně zveřejněných pro 2Q 2022 (viz příloha). Ceny vzorků, které byly vloženy do kat. nemovitostí prakticky ve stejné době jako je rozhodný den 23.9.2022, nejsou přepočítávány (vzorky č. 3 a 4).

**Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec**

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo publikovanými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, vypočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$= C_{VZ} \times K_u / V_{VZ} \times V_{POZ} / K_f$$

z ... cena vzorku

... koeficient úpravy na reálnou cenu

z ... výměra vzorku

**Účelem průzkumu trhu realizovaných cen dané lokality.**

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže uvedeným výběrem:

**Typ nemovité věci: Pozemky**

**časové omezení výběru: 2022 - 2021**

**obec: Nové Město pod Smrkem**

**katastr: Nové Město pod Smrkem**

**typ vybraných pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiný**

**rozměr: 50 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>**

**upřesnění výběru:**

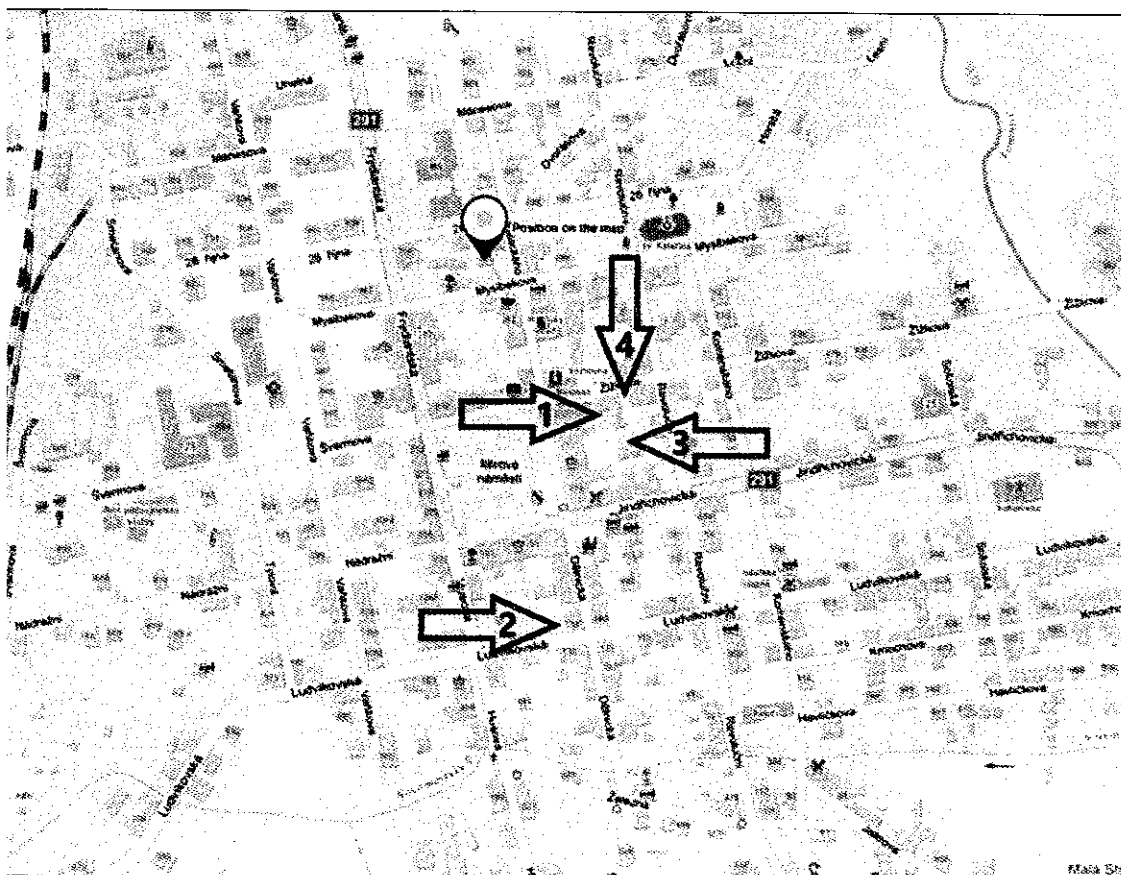
**text neobsahuje: 'součástí je stavba'**

**Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:**

**celkový počet realizovaných transakcí v roce 2022 - 2021: 34**

**celkový počet detailně upřesněných transakcí: 19 – vyžádány cenové údaje placeným  
elektronickým přístupem do kat. nemovitostí**

**Mapa umístění vzorků:**

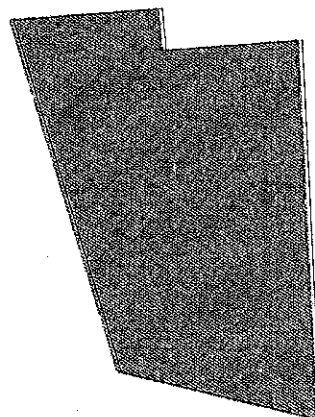


## Použité vzorky:

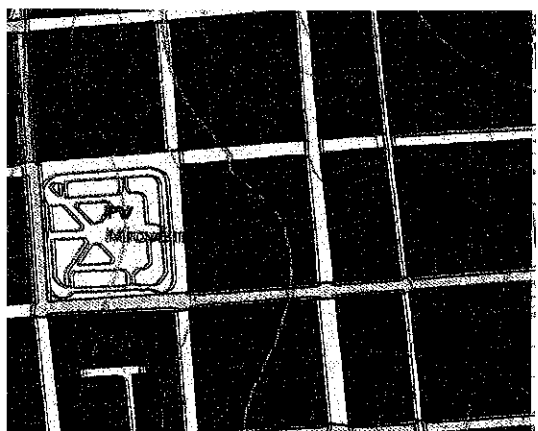
Vzorek č.1 V-883/2022-532 Nové Město pod Smrkem 17.6.2022

Započítané pozemky:

| Číslo           | Katastr               | Výměra             |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| 392/2 ostat.pl. | Nové Město pod Smrkem | 111 m <sup>2</sup> |
| Celková výměra: |                       | 111 m <sup>2</sup> |



V katastru nemovitostí je parcela vzorku zapsaná jako ostatní plocha, jiná plocha. V územním plánu zakreslena jako plocha "SM" - smíšená obytná městská. Ve skutečnosti se jedná o dvůr bytového domu rozděleného na jednotky, který přikoupil vlastník všech jednotek.



**Druh užití:** Stavební pro bydlení  
**Vlastnictví:** Právnícká osoba, dříve Nové Město pod Smrkem  
**Cena:** Realizovaná cena  
**Objekt:** 1

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost                                                                                  |
|---------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Poloha            | 20 % Oceňovaná parcela st.p.č.69 je umístěna uvnitř bloku RD a není k ní zajištěn přístup. |
|         | Zátěže na pozemku | 40 % Na oceňované parcele je umístěna dožitá stavba, kterou bude třeba odstranit.          |

| Skupina                   | Sum  | K <sub>fs</sub> |
|---------------------------|------|-----------------|
|                           | 20 % | 1.2             |
|                           | 40 % | 1.4             |
| $= 1.2 \times 1.4 = 1.68$ |      |                 |

#### **RU<sub>vz</sub> - Reálná tržní upravená cena vzorku**

$C_{vz} = 49\,506$  Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.86$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$  Kč ... mimořádná úprava

Podle HB INDEXu 2Q 2022:  $217/252=0.861$ ; tj. -14%

$RU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 49\,506 \times 0.86 + (0) = 42\,575$  Kč

#### **- Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$RU_{vz} = 42\,575$  Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.86$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$S_vz = 111$  m<sup>2</sup> ... výměra vzorku

$S_{poz} = 1$  m<sup>2</sup> ... výměra oceňovaného pozemku

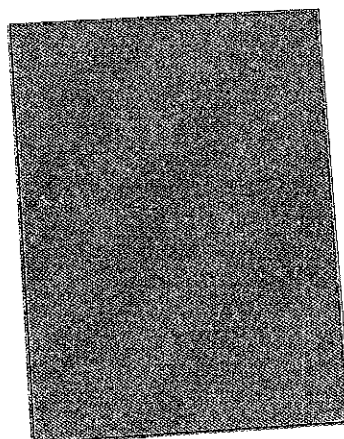
$K_f = 1.68$  ... cenotvorný koeficient

$= CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 42\,575 / 111 \times 1 / 1.68 = 228$  Kč

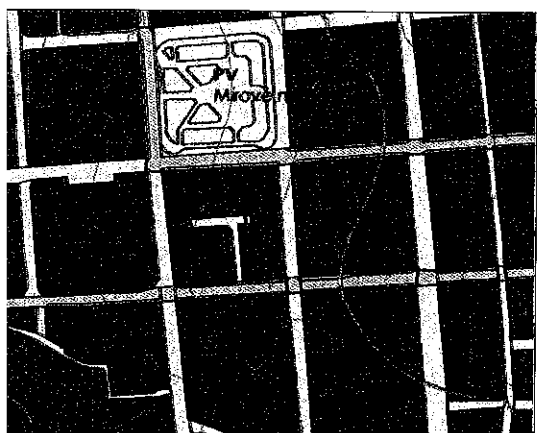
#### **orek č.2 V-83/2022-532 Nové Město pod Smrkem 8.2.2022**

apočítané pozemky:

| Číslo           | Katastr               | Výměra            |
|-----------------|-----------------------|-------------------|
| 89/2 ostat.pl.  | Nové Město pod Smrkem | 55 m <sup>2</sup> |
| Celková výměra: |                       | 55 m <sup>2</sup> |



Katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako ostatní plocha, jiná plocha. V územním plánu je zakreslena jako plocha "SM" - bydlení smíšeného - městského. Ve skutečnosti se jedná o zahradu uvnitř domovního areálu, kterou vlastníci přikoupili ke stavební parcele s domem.



segment trhu: Stavební pro bydlení  
 vlastnictví: SJM, dříve Nové Město pod Smrkem  
 cena: Realizovaná cena  
 vzorek: 1

úplata kupní ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 08:57:49.

čas proveden dne 08.02.2022.

na: 27 500 Kč, podle KS (podklady) nebylo účtováno DPH

| skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost                                                                                          |
|---------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Poloha            | 20 % <i>Oceňovaná parcela st.p.č. 69 je umístěna uvnitř bloku RD a není k ní zajištěn přístup.</i> |
|         | Zátěže na pozemku | 40 % <i>Na oceňované parcele je umístěna dožítá stavba, kterou bude třeba odstranit.</i>           |

| skupina | Sum  | K <sub>fs</sub> |
|---------|------|-----------------|
|         | 20 % | 1.2             |
|         | 40 % | 1.4             |

$$= 1.2 \times 1.4 = 1.68$$

**U<sub>vz</sub> - Reálná tržní upravená cena vzorku**

= 27 500 Kč ... cena vzorku

= 0.94 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

= 0 Kč ... mimořádná úprava

dle HB INDEXu 2Q 2022: 217/230=0,943; tj. -6%

**$I_v$  - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$CRU_{vz} = 25\,850\text{ Kč}$  ... reálná upravená cena vzorku

$\zeta_u = 0.94$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$\sqrt{vz} = 55\text{ m}^2$  ... výměra vzorku

$\sqrt{poz} = 1\text{ m}^2$  ... výměra oceňovaného pozemku

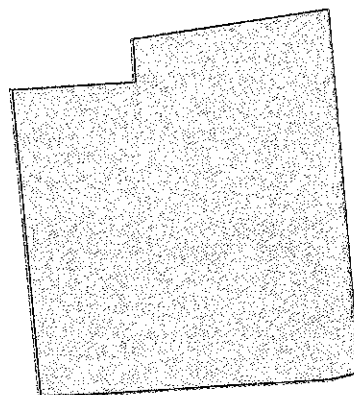
$\zeta_f = 1.68$  ... cenotvorný koeficient

$I_v = CRU_{vz} / \sqrt{vz} \times \sqrt{poz} / \zeta_f = 25\,850 / 55 \times 1 / 1.68 = 280\text{ Kč}$

**zorek č.3 V-1329/2021-532 Nové Město pod Smrkem 6.8.2021**

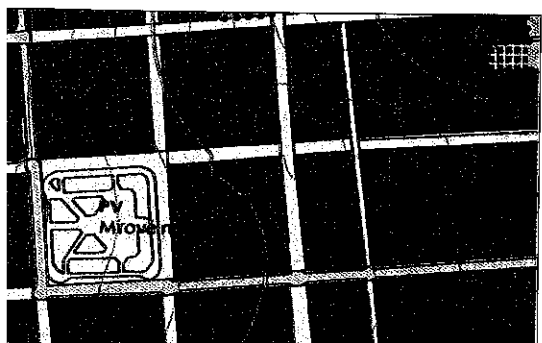
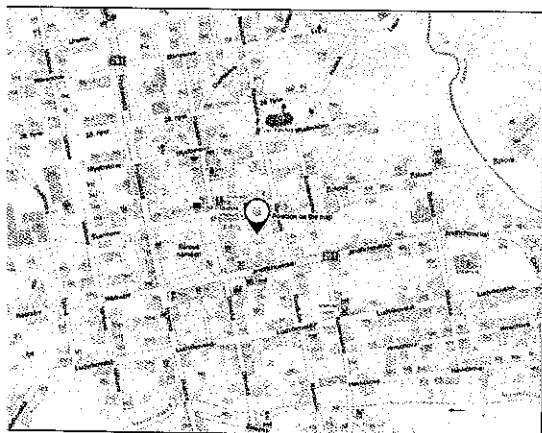
Započítané pozemky:

| Číslo           | Katastr               | Výměra             |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| 393 zahrada     | Nové Město pod Smrkem | 263 m <sup>2</sup> |
| Celková výměra: |                       | 263 m <sup>2</sup> |



katastru nemovitostí je parcela vzorku zapsaná jako zahrada. V územním plánu je zakreslena jako ocha "SM" - smíšená obytná městská. Ve skutečnosti se jedná o zahradu uvnitř bloku, kterou přikoupil astník sousedních pozemků a domu.

řístup si vlastník zajistil krátce před koupí p.č.393 odkoupením také sousední parcely p.p.č.394.



**segment trhu:** Stavební pro bydlení

**lastnictví:** Fyzická osoba, dříve Nové Město pod Smrkem

**typ ceny:** Realizovaná cena

**číslo vzorku:** 1

**smlouva kupní ze dne** 08.07.2021. **Právní účinky zápisu k okamžiku** 16.07.2021 09:41:05.

**zápis proveden dne** 06.08.2021.

**cena:** 133 341 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |                                                                                              |
|---------|-------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Poloha            | 20 %      | <i>Oceňovaná parcela st.p.č.69 je umístěna uvnitř bloku RD a není k ní zajištěn přístup.</i> |
| 2       | Zátěže na pozemku | 40 %      | <i>Na oceňované parcele je umístěna dožitá stavba, kterou bude třeba odstranit.</i>          |

| Skupina | Sum | K <sub>fs</sub> |
|---------|-----|-----------------|
|---------|-----|-----------------|

|   |      |     |
|---|------|-----|
| 1 | 20 % | 1.2 |
|---|------|-----|

|   |      |     |
|---|------|-----|
| 2 | 40 % | 1.4 |
|---|------|-----|

$$f = 1.2 \times 1.4 = 1.68$$

**RU<sub>vz</sub> - Reálná tržní upravená cena vzorku**

**RU<sub>vz</sub> =** 133 341 Kč ... *cena vzorku*

**K<sub>u</sub> =** 1 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

**M<sub>u</sub> =** 0 Kč ... *mimořádná úprava*

*Právní účinky vkladu vzorku jsou téměř shodné s rozhodným dnem pro ocenění, přepočítání ceny v čase není provedeno.*

$$RU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 133\,341 \times 1 + (0) = 133\,341 \text{ Kč}$$

**f<sub>r</sub> - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

**RU<sub>vz</sub> =** 133 341 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

**K<sub>u</sub> =** 1 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

**V<sub>vz</sub> =** 263 m<sup>2</sup> ... *výměra vzorku*

**V<sub>poz</sub> =** 1 m<sup>2</sup> ... *výměra oceňovaného pozemku*

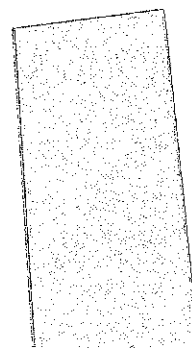
**f =** 1.68 ... *cenotvorný koeficient*

$$f_r = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 133\,341 / 263 \times 1 / 1.68 = 302 \text{ Kč}$$

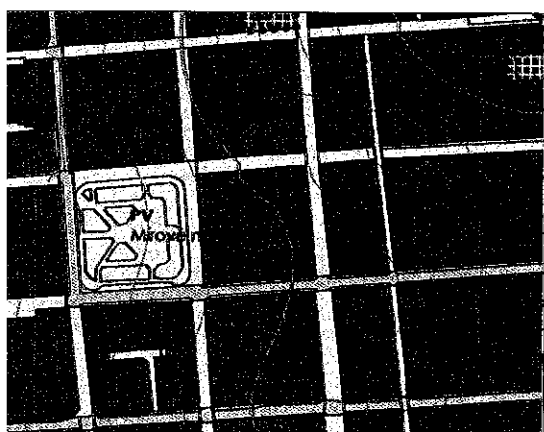
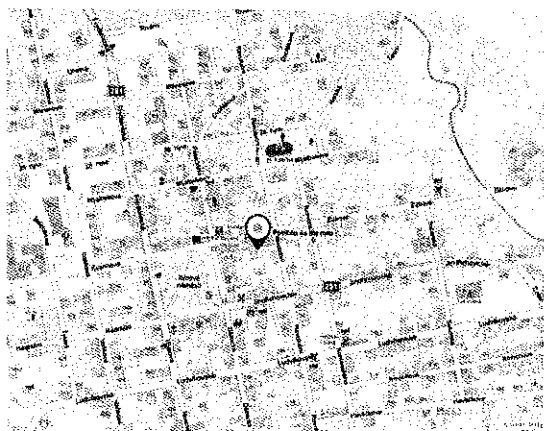
**číslo pozemku č.4 V-1283/2021-532 Nové Město pod Smrkem 29.7.2021**

**Započítané pozemky:**

| Číslo                  | Katastr                       | Výměra                   |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 394                    | zahrada Nové Město pod Smrkem | 217 m <sup>2</sup>       |
| <b>celková výměra:</b> |                               | <b>217 m<sup>2</sup></b> |



katastru nemovitostí je parcela vzorku zapsaná jako zahrada. V územním plánu je zakreslena jako ocha "SM" - smíšená obytná městská. Ve skutečnosti se jedná o zahradu v bloku bytových a rodinných domů, přístupnou přímo z veřejné komunikace. Pozemek přikoupil vlastník sousedních pozemků a tomu téměř současně s p.p.č.393.



**Segment trhu:** Stavební pro bydlení

**vlastnictví:** Fyzická osoba dříve i nyní

**typ ceny:** Realizovaná cena

**číslo vzorku:** 1

**smlouva kupní ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 14:46:48.**

**zápis proveden dne 29.07.2021.**

**cena: 85 000 Kč**

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost                                                                                         |
|---------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Poloha            | 20 % <i>Oceňovaná parcela st.p.č.69 je umístěna uvnitř bloku RD a není k ní zajištěn přístup.</i> |
|         | Zátěže na pozemku | 40 % <i>Na oceňované parcele je umístěna dožitá stavba, kterou bude třeba odstranit.</i>          |

Skupina Sum K<sub>fs</sub>

20 % 1.2

40 % 1.4

= 1.2 × 1.4 = 1.68



### **RU<sub>vz</sub> - Reálná tržní upravená cena vzorku**

$C_{vz} = 85\,000\text{ Kč}$  ... cena vzorku

$K_u = 1$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0\text{ Kč}$  ... mimořádná úprava

rávní účinky vkladu vzorku jsou téměř shodné s rozhodným dnem pro ocenění,  
řepočet ceny v čase není proveden.

$$RU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 85\,000 \times 1 + (0) = 85\,000\text{ Kč}$$

### **V - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku**

$RU_{vz} = 85\,000\text{ Kč}$  ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$  ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 217\text{ m}^2$  ... výměra vzorku

$V_{poz} = 1\text{ m}^2$  ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.68$  ... cenotvorný koeficient

$$V = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 85\,000 / 217 \times 1 / 1.68 = 233\text{ Kč}$$

### **dhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:**

| zorek                                             | Hodnota | Váha |
|---------------------------------------------------|---------|------|
| 1 V-883/2022-532 Nové Město pod Smrkem 17.6.2022  | 228 Kč  | 1    |
| 2 V-83/2022-532 Nové Město pod Smrkem 8.2.2022    | 280 Kč  | 1    |
| 3 V-1329/2021-532 Nové Město pod Smrkem 6.8.2021  | 302 Kč  | 1    |
| 4 V-1283/2021-532 Nové Město pod Smrkem 29.7.2021 | 233 Kč  | 1    |
| ážený průměr:                                     | 261 Kč  |      |

akrouhlení: ~10~

orovnávací ocenění: 260 Kč/m<sup>2</sup>

## **Závěr porovnávacího způsobu ocenění**

### **Rekapitulace:**

| Skupina                                         | Cena                |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Pozemek st.p.č. 69 vč. objektu bydlení č.p. 261 | 39 000.00 Kč        |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>39 000.00 Kč</b> |

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

**39 000 Kč**

**Slovy: Třicetdevěttisíc Kč**

## ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

### OBVYKLÁ CENA

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena nemovité věci podle § 2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku - pozemku st.p.č.69 včetně všech součástí zejména objektu bydlení č. p. 261, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 501 pro katastrální území Nové Město pod Smrkem, by mohla ke dni 23.9.2021 činit přibližně:

39 000,- Kč

Slovy: Třicetdevět tisíc korun českých

Z toho 1/2 připadající na Oldřicha Tomíčka

19 500,- Kč

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1531/2022** ve znaleckém deníku.



Liberci dne 27.10.2022

znalec: Ing. Miroslav Bureš