

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21266

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemky Libouchec

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Libouchec, k.ú. Libouchec

Adresa: č.p. 187, 403 35 Libouchec

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor

Adresa: Dominikánská 8, 30100 Plzeň

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 134 EX 15471/10 (ocenění stávajícího stavu)



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

Stav ke dni: 21.05.2021

Datum místního šetření: 01.04.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 36

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 21.05.2021

| | | |
|--------------------------------|--------------|-----------------|
| EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO | | |
| Mgr. Ing. Jiří Prošek | | soudní exekutor |
| Číslo: | 27. 05. 2021 | Hod. min. |
| Počet stejnopisů: | Příloh: | Podpis: |

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. St. 221 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba č.p. 187 Libouchec (LV 676), způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. 833/1 (zahrada) a na pozemku parc. č. 833/2 (vodní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Libouchec, obec Libouchec, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 45,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na stavbě č.p. 187 Libouchec, způsob využití: rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 221 (LV 45), včetně příslušenství, vše v kat. území Libouchec, obec Libouchec, část obce Libouchec, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 676.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(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.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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 nemovité věci 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 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 exekčním 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 nezajímá 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. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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 Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 08.03.2021 pod č.j.: 134 EX 15471/10-822.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 01.04.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

Literatura:

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Libouchec s cca 1.800 obyvateli se nachází v Ústeckém kraji, cca 10 km severně od města Ústí nad Labem, cca 12 km jihozápadně od města Děčín a cca 20 km severovýchodně od města Teplice. K obci patří Čermná, Knínice, Žďárek. Obcí protéká Jílovský potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v potravinách nebo v jednotě. V obci se nachází knihovna, pošta, zámek Libouchec, sportovní areál se sportovní halou, lékárna, restaurační a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části obce Libouchec č.p. 187 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Libouchec, U Hájků“ se nachází cca 55 m vzdušnou čarou od oceňované nemovité věci.

| | | | |
|--|--|--|---|
| 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 checked="" type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> garáže |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | širší centrum - zástavba RD | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky:

parc. č. 3860/1 Obec Libouchec, č. p. 211, 40335 Libouchec

Celkový popis

A) Pozemky Libouchec

Jedná se o pozemek parc. č. St. 221, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o výměře 178 m² a je zastavěn plochou pod rodinným domem č.p. 187 Libouchec (LV 676). Rodinný dům č.p. 187 Libouchec není součástí tohoto pozemku. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 833/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o výměře 191 m² a parc. č. 833/2, který je v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha a je o výměře 4 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky parc. č. 833/1 a parc. č. 833/2 hraničí s korytem Jílovského potoka. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci ve vlastnickém právu obce.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

B) Rodinný dům č.p. 187 Libouchec

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, patrový rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Objekt je vhodný k modernizaci. Střecha domu je sedlová s krytinou z vlny. Součástí střechy je komín a střešní okna. Budova je opatřena žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda domu není zateplená. Fasáda z části chybí. Okna domu jsou dřevěná dvojitá nebo plastová, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Dle databáze RÚIAN se v budově nachází 3 byty. Přístup k rodinnému domu je přes zahradu, která je v podílovém spoluvlastnictví povinného a cizích osob (LV 45).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavba č.p. 187 Libouchec stojí na pozemku parc. č. St. 221, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a je o výměře 178 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví povinného a cizích osob (LV 45). Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 833/1, který je v podílovém spoluvlastnictví povinného a cizích osob (LV 45).

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

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 01.04.2021. 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: - Věcná břemena nebyla zjištěna.

- Omezení převodu nemovitosti s oprávněním pro Česká státní spořitelna s povinností k

pozemkům parc. č. St. 221, parc. č. 833/1 a parc. č. 833/2.

- Omezení převodu nemovitostí s oprávněním pro Česká státní spořitelna s povinností ke stavbě č.p. 187 Liboucheč.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

LV 45 - Pozemky Libouchec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Libouchec

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|------|
| Název: | Pozemek Neštětice, okres Ústí nad Labem; realizovaný prodej z: 2Q/2020 | | | | |
| Lokalita: | Pod Úvozem parc. č. 1093/11 | | | | |
| Popis: | Stavební pozemek nacházející se v obci Neštětice v ulici Pod Úvozem. Celková plocha pozemku je 901 m ² . Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha. Územním plánem je schválen k výstavbě rodinného domu. IS jsou zavedené na pozemek. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci ve vlastnickém právu kraje. | | | | |
| Koeficienty: | | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | | | 0,95 |
| poloha pozemku - | | | | | 0,94 |
| dopravní dostupnost - | | | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | | 1,00 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. | |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] | |
| 899 000 | 901 | 997,78 | 0,80 | 798,22 | |

| | | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|------|
| Název: | Pozemek Ryjice, okres Ústí nad Labem; realizovaný prodej z: 3Q/2020 | | | | |
| Lokalita: | parc. č. 328/1 | | | | |
| Popis: | Stavební pozemek nacházející se v obci Ryjice. Celková plocha pozemku je 1.172 m ² . V KN je veden jako trvalý travní porost. Pozemek je nepravidelného tvaru. Dle územního plánu je určen k výstavbě rodinného bydlení. Inženýrské sítě elektřiny a plynovodu jsou na hranici pozemku. Odpad je potřeba řešit zřízením vlastní čistíčky. Příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví obce. | | | | |
| Koeficienty: | | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | | | 0,92 |
| poloha pozemku - | | | | | 0,98 |
| dopravní dostupnost - | | | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | | 1,00 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. | |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] | |
| 965 000 | 1 172 | 823,38 | 0,85 | 699,87 | |

| | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|
| Název: | Pozemek Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem; realizovaný prodej z: 4Q/2020 | | | | |
| Lokalita: | Brná nad Labem, U Lesíka, parc. č. 981 | | | | |

Popis: Stavební pozemek nacházející se ve městě Ústí nad Labem v části Brná nad Labem v ulici U Lesíka. Celková plocha pozemku je 1.528 m². Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha, pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité. Přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace jsou v ulici před pozemkem. Přístup na pozemek je po komunikaci ve vlastnickém právu města.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 0,90 |
| poloha pozemku - | 0,97 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | 1,10 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 916 800 | 1 528 | 600,00 | 0,86 | 516,00 |

Zjištěná průměrná jednotková cena **671,36 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|--|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 221 | 178 | 671,00 | | 119 438 |
| zahrada | 833/1 | 191 | 671,00 | | 128 161 |
| vodní plocha | 833/2 | 4 | 671,00 | | 2 684 |
| Obvyklá cena před korekcí ceny | | | | | 250 283 |
| Velikost spoluvlastnického podílu | | | | * 1,00 / 20,00 = | 12 514,15 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu | | | | * 0,65 = | 8 134,20 |
| Celková výměra pozemků | | 373 | Hodnota pozemků celkem | | 8 134 |

LV 676 - Rodinný dům č.p. 187 Libouchec

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 187 Libouchec

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 178,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 373,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukcí 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 srovnávacím 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 Janská, okres Děčín | | |
| Lokalita: | č.p. 74 | | |
| Popis: | Rodinný dům nacházející se v obci Janská č.p. 74. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.838 m ² . Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dům byl dříve využíván jako penzion. Otop domu je zajištěn kotlem na tuhá paliva v kotelně poblíž domu. Teplá voda je ohřívána elektrickými bojlerů na každém podlaží. K domu náleží zahrada, na které se nachází hospodářská budova a zpevněné plochy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. | | |
| Pozemek: | 1 838,00 m ² | | |
| Užitná plocha: | 450,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | 1,15 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 1,00 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | | 0,98 | |
| K6 Celkový stav | | 0,98 | |
| K7 Vliv pozemku | | 0,85 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | | 1,00 | |
| Cena | | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 600 000 Kč | | 0,94 | 2 444 000 Kč |

Zdroj: realizovaný prodej z: 3Q/2020

| | | | |
|-----------------------|--|--|--|
| Název: | Rodinný dům Děčín, okres Děčín | | |
| Lokalita: | Nebočady, Vítězství č.p. 48 | | |
| Popis: | Rodinný dům nacházející se ve městě Děčín v části Nebočady v ulici Vítězství č.p. 48. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.122 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. V domě se nachází 3 byty o dispozici 4+1. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž a pergola. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. | | |
| Pozemek: | 1 122,00 m ² | | |
| Užitná plocha: | 370,00 m ² | | |

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav | 0,98 |
| K7 Vliv pozemku | 0,93 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z:
1Q/2021

Cena
3 200 001 Kč

Celkový koeficient Kc
0,78

Upravená cena
2 496 001 Kč

Název: Rodinný dům Děčín, okres Děčín**Lokalita:** Folknáře, č.p. 40

Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Děčín v části Folknáře č.p. 40. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 693 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je polovalbová s krytinou z plechu. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 5+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna.

Pozemek: 693,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,98 |
| K6 Celkový stav | 0,93 |
| K7 Vliv pozemku | 0,97 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z:
2Q/2021

Cena
3 190 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,80

Upravená cena
2 552 000 Kč

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 444 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 497 334 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 552 000 Kč/ks |

| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | | | |
|---|------------------|--|------------------------|
| Průměrná jednotková cena | | | 2 497 334 Kč/ks |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | | | 2 497 334 |
| Velikost minoritního spoluvlastnického podílu | | | |
| | * 1,00 / 20,00 = | | 124 866,70 |
| Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů | * 0,65 = | | 81 163,78 |
| Pozemky pod stavbou | - 8 134,00 = | | 73 029 |
| Výsledná porovnávací hodnota | | | 73 029 Kč |

ODŮVODNĚNÍ

LV 45 - Pozemky Libouchec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Libouchec

8 134,- Kč

LV 676 - Rodinný dům č.p. 187 Libouchec

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 187 Libouchec

73 029,- Kč

| | |
|----------------------------|------------------|
| Porovnávací hodnota | 73 029 Kč |
| Hodnota pozemku | 8 134 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.

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. St. 221 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba č.p. 187 Libouchec (LV 676), způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. 833/1 (zahrada) a na pozemku parc. č. 833/2 (vodní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Libouchec, obec Libouchec, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 45 v objektivní zaokrouhlené výši **8.100,- Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na stavbě č.p. 187 Libouchec, způsob využití: rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 221 (LV 45), včetně příslušenství, vše v kat. území Libouchec, obec Libouchec, část obce Libouchec, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 676 v objektivní zaokrouhlené výši **72.000,- Kč**.

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

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 45 | 15 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 676 | 16 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 2 |

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 poř. č. ZP-21266 znaleckého deníku.

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

Ing. Veronika Košťálová

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

V Praze 21.05.2021

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



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'Znalecká společnost s.r.o.', 'Palackého 715/15', '110 00 Praha 1 - Nové Město', and 'znalecká kancelář pro obor ekonomika'. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a lion.



589

829/1

453

222

831

830

223

337

4168/169

834/1

834/3

4156/7

834/2

3856/5

4156/8

3859/36

3859/35

229

327

217

219

220

3860/1

835/1

835/2

835/5

4262

837/2

3856/19

837/1

4156/10

1129/2

1129/4

1129/3

1206/1









