

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026383/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Bílý Kostel nad Nisou pro exekuční řízení č.j. 120 EX 12576/21.

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	2 702 100 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.04.2024

Vyhotoveno: V Praze 18.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 580 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba č.e. 24 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. rekreace (LV 167), pozemku parc. č. 138 (zahrada), pozemku parc. č. 1334/2 (zahrada) a pozemku parc. č. 2234/5 (zahrada), vše v kat. území Bílý Kostel nad Nisou, obec Bílý Kostel nad Nisou, část obce Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec, zapsáno na LV 305.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.03.2024.

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. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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 08.03.2024 pod č.j. 120 EX 12576/21-152,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.03.2024,

- list vlastnictví č. 305 ze dne 21.03.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.03.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.03.2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 08.03.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4652/2023-505. Podání k okamžiku 25.05.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1223188,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7186/2023-505. Podání k okamžiku 01.09.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1298490,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6431/2023-505. Podání k okamžiku 03.08.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1294567,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6109/2023-505. Podání k okamžiku 21.07.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3619/2023-505. Podání k okamžiku 19.04.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-201/2024-505. Podání k okamžiku 10.01.2024.

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 a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. 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. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Liberec, obec Bílý Kostel nad Nisou, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou
Adresa nemovité věci: č.p. 178, 463 31 Bílý Kostel nad Nisou

Místopis

Obec Bílý Kostel nad Nisou se nachází v Libereckém kraji, cca 2 km severozápadně od města Chrastava, cca 8 km severozápadně od města Liberec a cca 5 km jihovýchodně od města Hrádek nad Nisou. Obcí protéká řeka Lužická Nisa. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, fotbalové hřiště, knihovna aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází cca 2,5 km západně od centra obce Bílý Kostel nad Nisou č.p. 178 v blízkosti jezu na Lužické Nise v zástavbě asi čtyř rodinných nebo rekreačních domů.

Zastávka autobusu „Bílý Kostel nad Nisou, u jezu“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Nejbližší vlaková stanice „Bílý Kostel nad Nisou“ se nachází cca 2,7 km 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
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2540 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech zcela chybí fasádní omítka. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny a střešními okny. Okna domu jsou plastová. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 5 stojí stavba rodinného domu č.p. 178. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 147 m². Pozemek parc. č. 138 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 5 a v katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 373 m². Dále navazuje pozemek parc. č. 1334/2, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 568 m² a pozemek parc. č. 2234/5, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 322 m². Výše uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 2540, který je ve vlastnickém právu Libereckého kraje.

Na pozemku parc. č. St. 580 stojí stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 24 (LV 167). Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2 m² a je celý zastavěn výše uvedenou stavbou. Stavba č.e. 24 je ve vlastnickém právu jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. 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.

Ohledání bylo provedeno dne 27.03.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a předložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Na pozemku parc. č. St. 580 (zastavěná plocha a nádvoří) stojí stavba č.e. 24 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. rekreace, která je ve vlastnickém právu jiného vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. 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 přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- velikost pozemků od cca 556 do cca 1.489 m²,
- stavebně technický stav průměrný,
- lokalita v okruhu cca 10 km.

- typ nemovitosti: pozemek,
- velikost pozemků od 31 do 882 m²,
- lokalita v okruhu cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. St. 580 Bílý Kostel nad Nisou

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Dolní Suchá u Chotyně, zdroj realizovaný prodej z 21.7.2023 (V-6109/2023-505)			
Popis:	Pozemek parc. č. 500 nacházející se v katastrálním území Dolní Suchá u Chotyně s celkovou výměrou 679 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,90
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]
1 154 300	679	1 700,00	0,72	1 224,00

Název:	Pozemek Dolní Suchá u Chotyně, zdroj realizovaný prodej z 19.4.2023 (V-3619/2023-505)			
Popis:	Pozemek parc. č. 215/15 nacházející se v katastrálním území Dolní Suchá u Chotyně s			

celkovou výměrou 31 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
50 000	31	1 612,90	0,72	1 161,29

Název: Pozemek Rynoltice, zdroj realizovaný prodej z 10.01.2024 (V-201/2024-505)

Popis: Pozemek parc. č. 278/1 nacházející se v katastrálním území Rynoltice s celkovou výměrou 882 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 137 780	882	1 290,00	0,72	928,80

Minimální jednotková porovnávací cena	928,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 104,70 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 224,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 580	2	1 105,00		2 210
Celková výměra pozemků		2	Hodnota pozemků celkem		2 210

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 178 Bílý Kostel nad Nisou

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 1 410,00 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Hrádek nad Nisou - Donín		
Lokalita:	K Rybníku č.p. 125		
Popis:	Nemovitost o celkové podlahové ploše 203m ² zahrnuje 1.N.P. podlahová plocha 118m ² sklad zahradního nářadí, sklad otopu, kotelna, vstup, hala, jídelna, kuchyně, obývací pokoj, koupelna WC. Stěny omítky štukové, podlahové krytiny PVC původní v dobrém stavu, obývací pokoj plovoucí podlaha, obklady a dlažby keramické nové. Obyvatelné podkroví podlahová plocha 85m ² pět obyvatelných pokojů, omítky štukové, podlahové krytiny PVC, koberce plovoucí podlaha v dobrém stavu. Schodiště do obyvatelného podkroví masiv. Střeška sedlová krytina betonová taška, přístavba k původní části RD s pultovou a plechovou krytinou, okna zdvojená dřevěná, fasáda původní soudržná, samostatně stojící garáž pro jedno vozidlo s plochou střechou zavedená elektrina do garáže. K nemovitosti dále náleží okrasná zahrada se skalkou, jezírkem s vodotryskem, kryté venkovní posezení, vzrostlé okrasné stromy, zahrada oplocená.		
Pozemek:	1 489,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 25.05.2023 (V-4652/2023-505)</p>
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 300 000 Kč	0,81	2 673 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Chrastava		
Lokalita:	Liberecká č.p. 260		
Popis:	Historický dům z r. 1860 v dobrém avšak v nezrekonstruovaném stavu. Dům byl dosud využíván jako chalupa a je ihned obyvatelný. Jedná se o dvoupodlažní budovu. V přízemí se nachází chodba, dvě komory, kuchyně, koupelna, schodiště a 3 pokoje. V prvním podlaží je jeden větší pokoj a dva prostory, ze kterých je možné vybudovat dva menší pokoje. Celková výměra prostor čítá 95 m ² ve 2 podlaží s možností rozšíření na 110 m ² . Pro ohřev přízemí slouží plynové vafky, ve 2 podlaží se využívaly elektrické přímotopy. Dále je možné využít krbová kamna. V domě je dálkový vodovod, kanalizace, elektrina i plynovod. V koupelně je plynová karma. Dům se prodává plně zařízený. Veškeré vybavení na fotkách je součástí prodeje. Dům obklopuje krásná malebná zahrádka se vzrostlými dřevinami. Výměra zahrady čítá 279 m ² . Na zahradě jsou dvě zděné komory, z čehož jednu z nich je možné využít jako garáž. Dále je možné využít pěknou zastřešenou terasu s možností grilování o výměře 25 m ² . Jedná se o pěkné místo na předměstí Chrastavy. V blízkém okolí je koupaliště na pískovně – Kristýna, překrásné Kryštofovo údolí vhodné pro lesní procházky. Rovněž je nedaleko Ještěd a hraniční přechody s Německem, kde je pěkné městečko Žitava a dále s Polskem. Do Liberce je to 8 min. autem. V Chrastavě naleznete veškerou městskou infrastrukturu od obchodů přes restaurace až po zdravotnické zařízení.		
Pozemek:	556,00 m ²		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,04	Zdroj: realizovaný prodej z 01.09.2023 (V-7186/2023-505)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 250 000 Kč	0,83	2 697 500 Kč

Název:	Rodinný dům Václavice	
Lokalita:	č.p. 230	
Popis:	Rodinný dům v obci Václavice u Hrádku nad Nisou. Dům o celkové zastavěné ploše 103 m ³ nabízí dispozice 4+1. V přízemí domu se nachází prostorná vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC. Dále po dřevěných schodech vystoupáme do patra, kde se nachází tři samostatné neprůchozí ložnice. K domu náleží zahrada o celkové výměře 804 m ² na které se nachází garáž, zahradní pergola, dřevník a bazén. Dům je vytápěný krbovými kamny s výměníkem pro rozvod tepla po celém domě. Veškeré rozvody pro teplo a i elektrické rozvody jsou již v mědi. Dále jsou na celém domě nová plastová okna, nové plovoucí podlahy. 1/2 domu byla odizolována proti vlhkosti nopovou fólií.	
Pozemek:	804,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 300 000 Kč	0,83	2 739 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 673 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 703 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 739 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 703 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 703 167 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba

metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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 jednájí 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.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. St. 580 Bílý Kostel nad Nisou

2 210,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 178 Bílý Kostel nad Nisou

2 703 167,- Kč

Porovnávací hodnota	2 703 167 Kč
Hodnota pozemku	2 210 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- zahrada.

Slabé stránky

- horší stav nemovité věci,
- záplavové území.

Obvyklá cena	2 702 100 Kč
slovy: Dvamilionysedmsetdvatisícjednosto 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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména 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.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

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, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 580 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba č.e. 24 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. rekreace (LV 167), pozemku parc. č. 138 (zahrada), pozemku parc. č. 1334/2 (zahrada) a pozemku parc. č. 2234/5 (zahrada), vše v kat. území Bílý Kostel nad Nisou, obec Bílý Kostel nad Nisou, část obce Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec, zapsáno na LV 305.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.702.100,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. St. 5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 138 (zahrada), pozemku parc. č. 1334/2 (zahrada) a pozemku parc. č. 2234/5 (zahrada), vše v kat. území Bílý Kostel nad Nisou, obec Bílý Kostel nad Nisou, část obce Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec, zapsáno na LV 305.

B) - pozemku parc. č. St. 580 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba č.e. 24 Bílý Kostel nad Nisou, způsob využití: rod. rekreace (LV 167) v kat. území Bílý Kostel nad Nisou, obec Bílý Kostel nad Nisou, část obce Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec, zapsáno na LV 305.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení,

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.700.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.100,- Kč**,

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

A) - nezjištěny,

A) - nezjištěny.

Obvyklá cena

2 702 100 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetdvatisícjednosto 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-technického 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:
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

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

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

Konzultant nebyl přibrán.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026383/2024.

V Praze 18.04.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

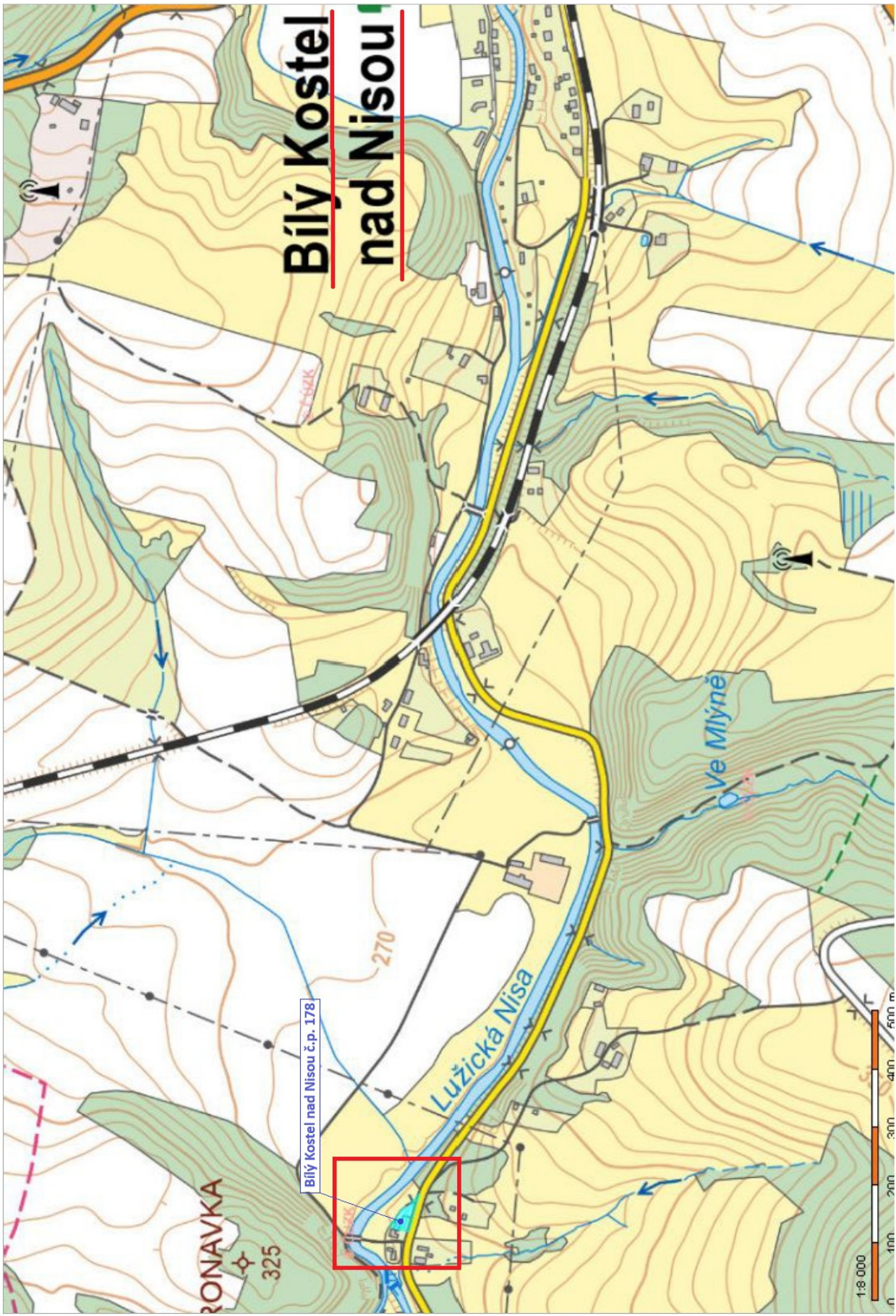
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





Bílý Kostel nad Nisou



Bílý Kostel nad Nisou č.p. 178

RONAVKA
325

Lužická Nisa

ve Mlýně

1:8,000
0 100 200 300 400 500 m





