

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083037/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 6443/20
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ještědská č.p. 21, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.10.2024
Zpracováno ke dni:	23.10.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ½ garáže bez č.p./č.ev. a pozemku parc. č. 975/2 v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou na listu vlastnictví č. 1074

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž č.p. 21
Adresa předmětu ocenění:	Ještědská č.p. 21, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Ulice:	Ještědská
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ing. Alfred Miller.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Miller Alfred Ing., Kokonínská 18, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	1/2
Viselka Martin, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	1/2

Nemovitosti:

Garáž bez č.p./ č.ev. a pozemek parc. č. 975/2 v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou na listu vlastnictví č. 1074.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je koncový řadový objekt (dvě garáže). Stavba má 1 nadzemní podlaží. Není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Typ konstrukce objektu - prefabrikovaná železobetonová skořepina, je bez základů, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované

Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1970.

Vady garáže:

rozvody: prvek chybí

vybavení: prvek chybí

podlahy: poškozený prvek

okna: prvek chybí

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha garáže činí 16.1 m².

Vnitřní omítky chybí a okna chybí. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata s plastovou výplní. Podlahovou krytinu tvoří cementový potěr. Další vybavení garáže chybí.

Garáž nemá zavedenou elektřinu. Stavba není vytápěna

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 18 m². Sklon pozemku je rovinný.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Garáž je postavena na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

Dle územního plánu se garáž nachází v plochách, určených pro výrobu a skladování.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	
	Objekt byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce	Nebyla provedena
	Základy	bez základů
	Konstrukce	prefabrikovaná železobetonová skořepina
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	chybí
	Vady garáže	rozvody: prvek chybí vybavení: prvek chybí podlahy: poškozený prvek okna: prvek chybí střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	chybí
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Podlahová plocha v m ²	16.1 m ²
	Elektřina	chybí
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	18 m ²
	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.10.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Ještědská 21
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
LV: 1968
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel: 2 845
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 201,00\ Kč/m^2}$

Obsah

1. Garáž na p.č. 975/2
2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,584}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

1. Garáž na p.č. 975/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 833,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 3,30*5,40 \quad = \quad 17,82 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	17,82 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: \quad (3,30*5,40)*(2,20) \quad = \quad 39,20 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \mathbf{39,20 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_6 * 0,730 = \mathbf{0,399}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,833,- \text{ Kč/m}^3 * 0,399 = 1\,130,37 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 39,20 \text{ m}^3 * 1\,130,37 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,600 = 26\,586,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 26 586,30 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - právně nezajištěný přístup ke garáži pro Martina Viselku	I	-0,10

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,900 * 0,600 = 0,540$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 201,-	0,540		648,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	975/2	18	648,54	11 673,72
Stavební pozemek - celkem				18	11 673,72
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	11 673,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	11 673,72 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Garáž na p.č. 975/2
2. Pozemek

26 586,30 Kč
11 673,70 Kč

Zjištěná cena - celkem:

38 260,- Kč

slovy: Třicet osm tisíc dvě stě šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž Ještědská ul., Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Ještědská , Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ještědská ul., Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	16 m ²	prefabrikovaná železobetonová skořepina	před rekonstrukcí	bez přípojky el., právně neošetřený přístup	
1	Sídlíště Jana Patočky, Turnov, okres Semily	20 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
2	Turnov, okres Semily	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
3	Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	16 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
4	Jeřmanice, okres Liberec	22 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez přípojky el.	
5	Na Kopci, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29 000,00 Kč	0.9	26 100,00 Kč	1.05	0.98	1.1	1.1 ¹	1.1	1	1.369599	19 056,67 Kč
2	27 727,27 Kč	0.9	24 954,55 Kč	1	0.97	1.1	1.1 ²	1.1	1	1.29107	19 328,58 Kč
3	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1	1	1.1	1.1 ³	1.1	1	1.331	18 782,87 Kč
4	14 545,45 Kč	0.9	13 090,91 Kč	0.95	0.97	1.1	1	1.05	1	1.0643325	12 299,64 Kč
5	24 545,45 Kč	0.9	22 090,91 Kč	1.05	0.97	1.1	1.1 ⁴	1.1	1	1.3556235	16 295,76 Kč
Celkem průměr										17 152,69 Kč	
Minimum										12 299,64 Kč	
Maximum										19 328,58 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 970,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										14 181,85 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20 123,53 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
² [K4; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
³ [K4; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
⁴ [K4; č.5] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podl. plochy (zohledněno koef. K2), konstrukcí stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), existencí přípojky elektro (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

17 152,69 Kč/m²

* 16 m²

= 274 443 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

274 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Ještědská č.p. 21, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ještědská č.p. 21, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	16 m ²	prefabrikovaná železobetonová skořepina	před rekonstrukcí	bez přípojky el., právně neošetřený přístup	
1	Sídliště Jana Patočky, Turnov, okres Semily	20 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
2	Turnov, okres Semily	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
3	Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	16 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
4	Jeřmanice, okres Liberec	22 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez přípojky el.	
5	Na Kopcí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29 000,00 Kč	0.9	26 100,00 Kč
2	27 727,27 Kč	0.9	24 954,55 Kč
3	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč
4	14 545,45 Kč	0.9	13 090,91 Kč
5	24 545,45 Kč	0.9	22 090,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	13 090,91 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	26 100,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.99
Střední hodnota			22 247,27 Kč
Medián			25 000,00 Kč
Rozdíl max-min			13 009,09 Kč

Základní cena: 22 247,27 Kč/m²

Úprava ceny: 22 247,27 Kč * 0,8500 = 18 910,18 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

18 910,18 Kč/m²

* 16 m²

= 302 563 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

303 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

38 260 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

274 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

303 000 Kč

Poznámka: výše jsou uvedeny ceny za celek.

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
Nebyly shledány	Jedná se o železobetonový prefabrikát na konci životnosti

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ½ garáže bez č.p./č.ev. a pozemku parc. č. 975/2 v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou na listu vlastnictví č. 1074.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota podílu 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 10 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

123 000,- Kč

Slovy: Jednostodvacettřítisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.11.2024

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 083037/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	975/2
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [563790]
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [744344]
Číslo LV:	1074
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 975/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Miller Alfred Ing., Kokonínská 18, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	1/2
Viselka Martin, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

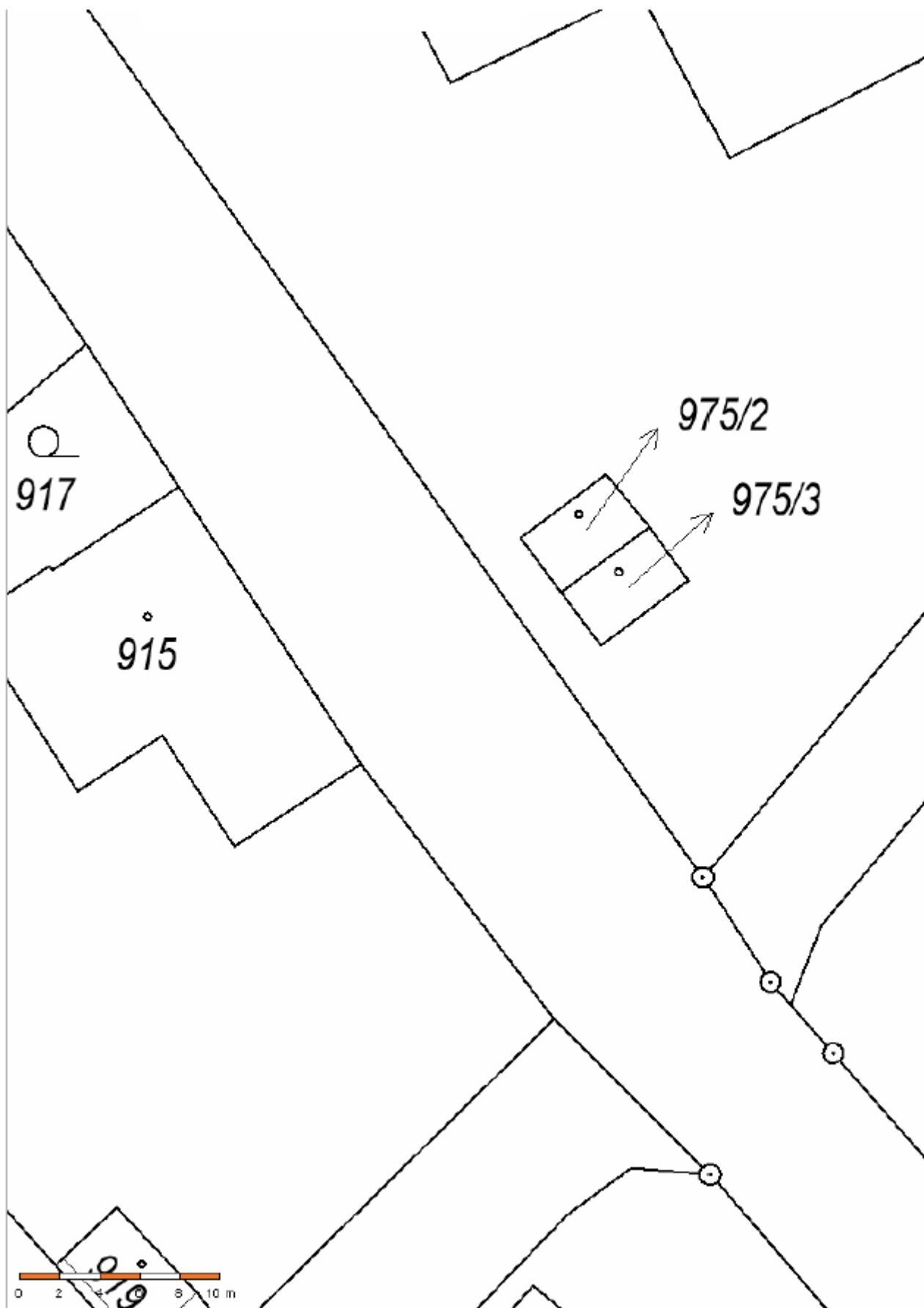
Zahájení exekuce - Viselka Martin

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

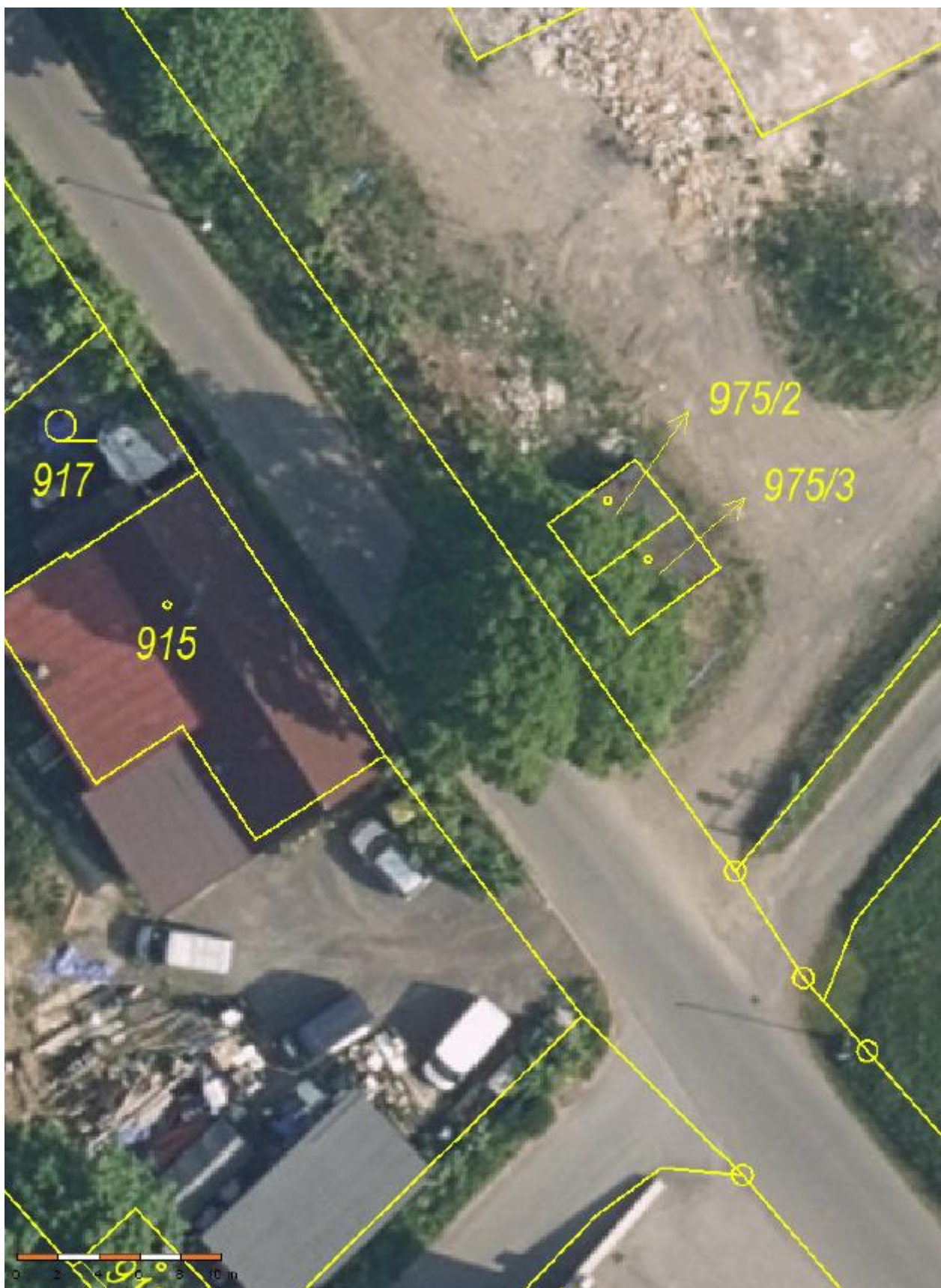
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.10.2024 05:00.

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

Územní plán



GF04



VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
výroba a sklady

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

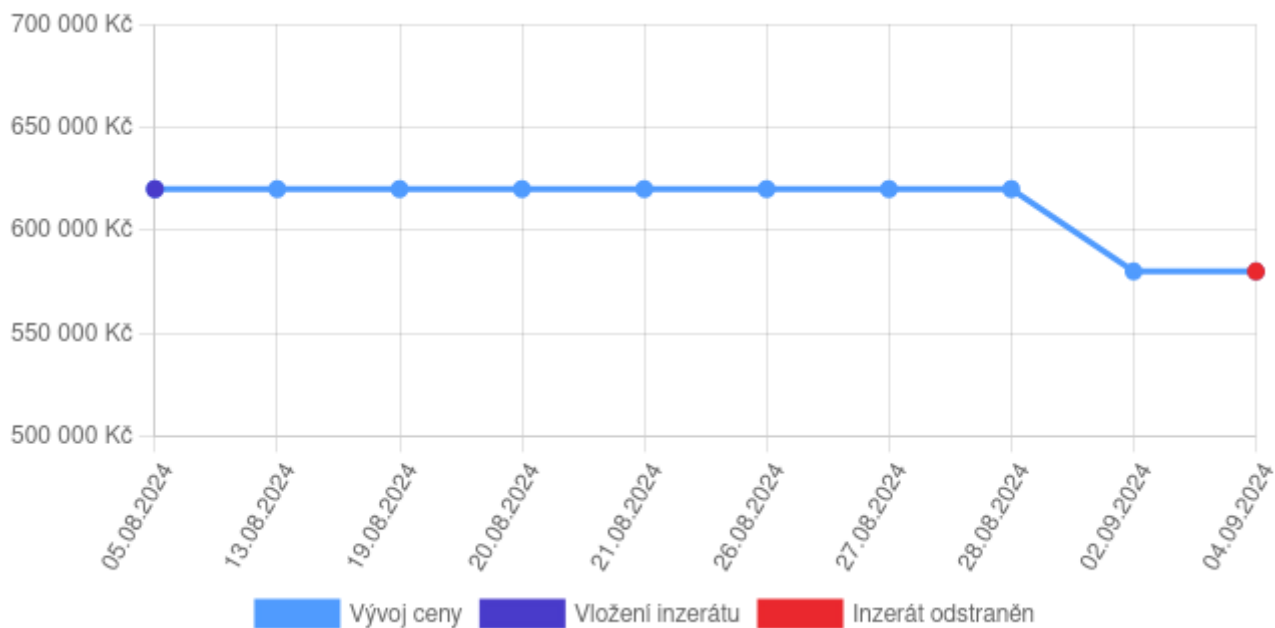
Lokalita	Sídliště Jana Patočky, Turnov, okres Semily	Cena	580 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V
Užitná plocha	20 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízím ke koupi zděnou řadovou garáž v klidné části Turnova, mezi ulicí Pekařova a Sídlištěm Jana Patočky. Tato garáž na zastavěné ploše 20 m² je ideální pro bezpečné a praktické parkování nebo skladování. Garáž má zavedenou elektřinu, což ji činí víceúčelovou. Vnitřní rozměry jsou 5,5 m na délku a 3,0 m na šířku. Rozměry vjezdu šířka 2,2 m a výška 1,9 m, umožňující pohodlný vjezd většině vozidel. Garáž je v udržovaném stavu, nevyžaduje žádné další investice a je připravena k okamžitému použití. Garáž je ihned k dispozici. Pokud máte zájem o více informací nebo chcete domluvit prohlídku, neváhejte mě kontaktovat.

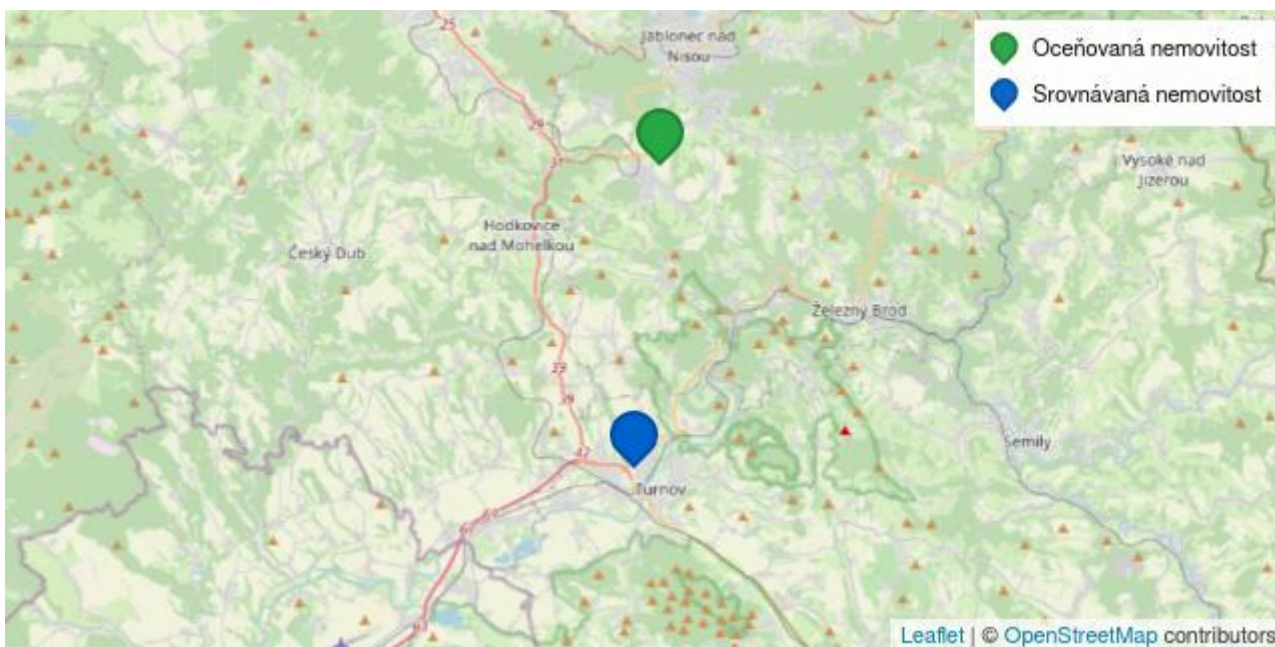
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



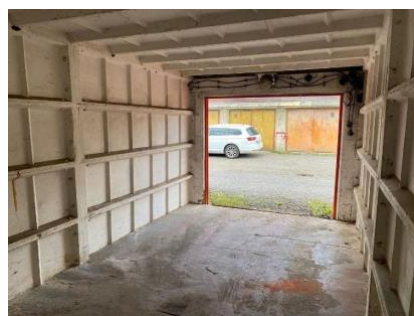
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

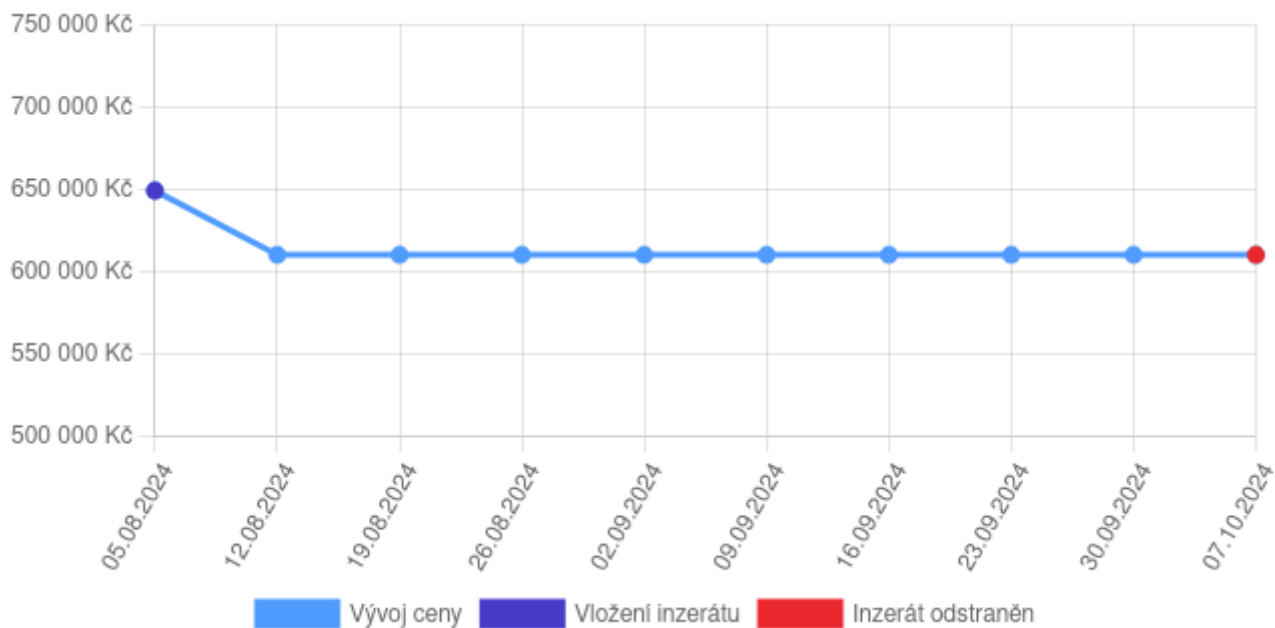
Lokalita	Turnov, okres Semily	Cena	610 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektrina	230V
Užitná plocha	22 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Výborná investiční příležitost . Nabízím k prodeji prostornou zděnou garáž v Turnově, při ul. Přepeřská. Garáž je ve velmi dobrém stavu viz foto. Elektrina zavedena - garáž osazena vlastním elektroměrem. Jedná se o prostor vhodný ke garážování, skladování, jako dílna, nebo jako investice k dalšímu pronájmu. Rozměry: garáž - šířka 2,95 m x délka 6,02 m vrata - šířka 2,28 m x výška 2,03 m Kupní cena: 610.000 Kč vč. právního servisu Přímý vlastník – bez provize RK. Garáž k dispozici ihned. Pro další komunikaci prosím uvádějte kód: 3019

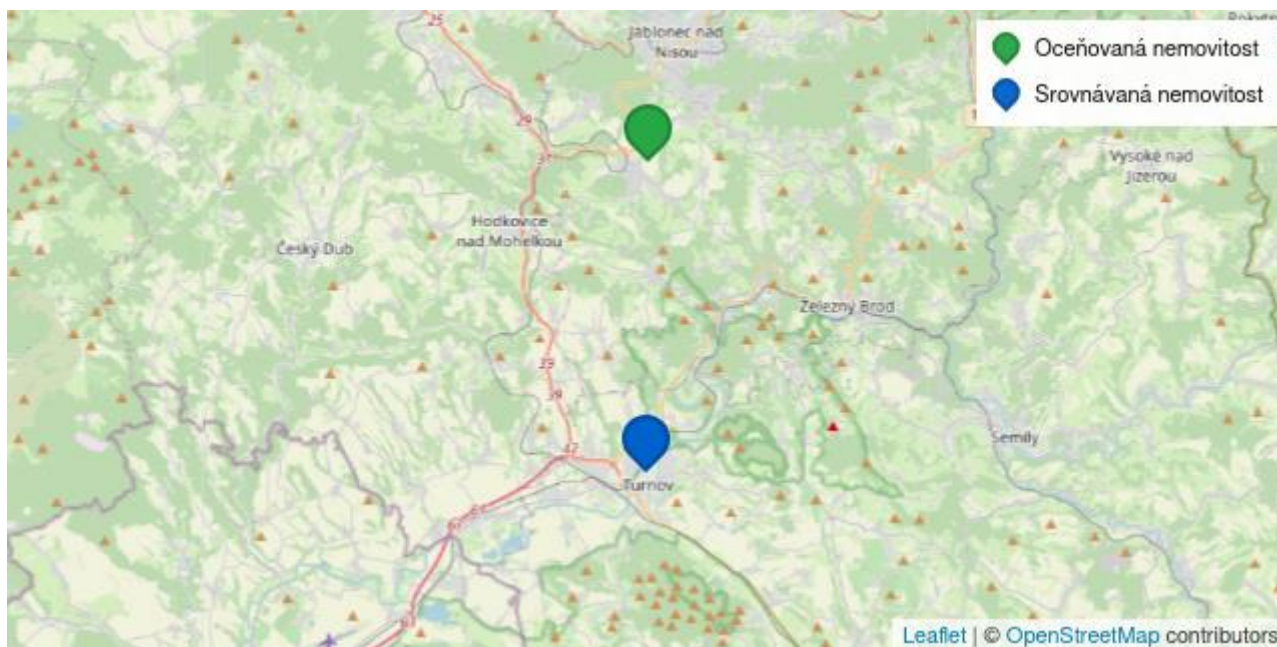
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

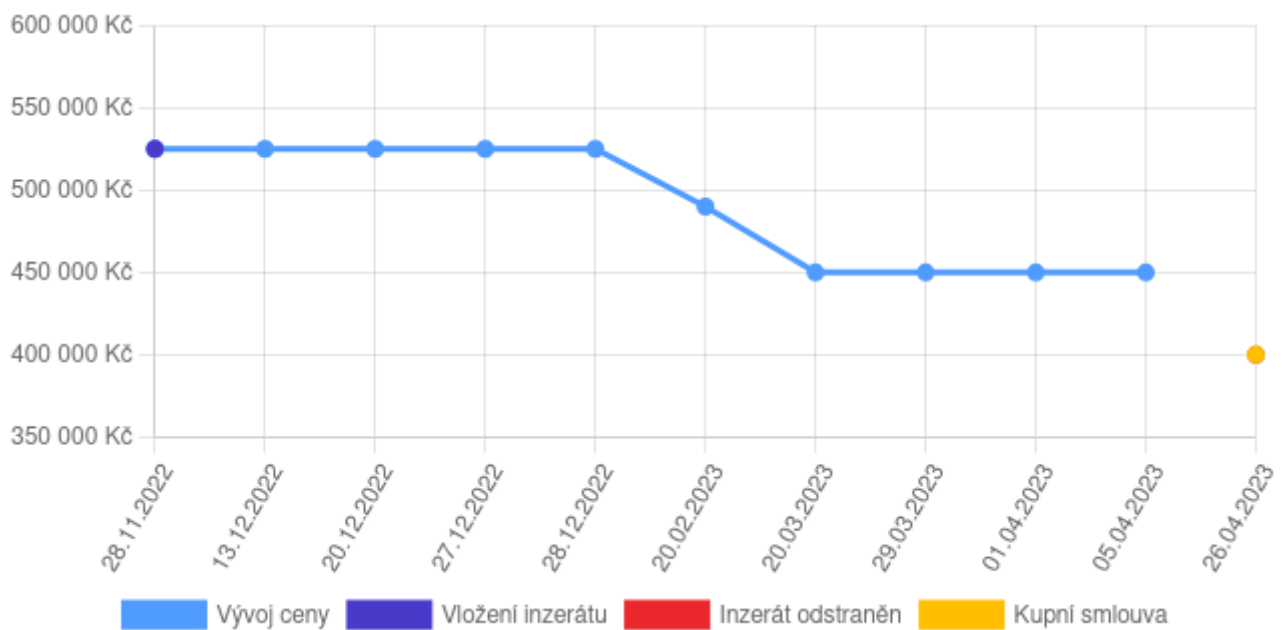
Lokalita	Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.04.2023	Číslo řízení	V-2083/2023-504
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Jiné	Podlahová plocha	16 m ²
Užitná plocha	16 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Zděná řadová garáž o užitné ploše 16 m² v klidné ulici Komenského v Rychnově u Jablonce nad Nisou. Nový nátěr oplechování, nedávná oprava střechy. Vyúčtování elektřiny poměrově - cca 150 Kč/rok.

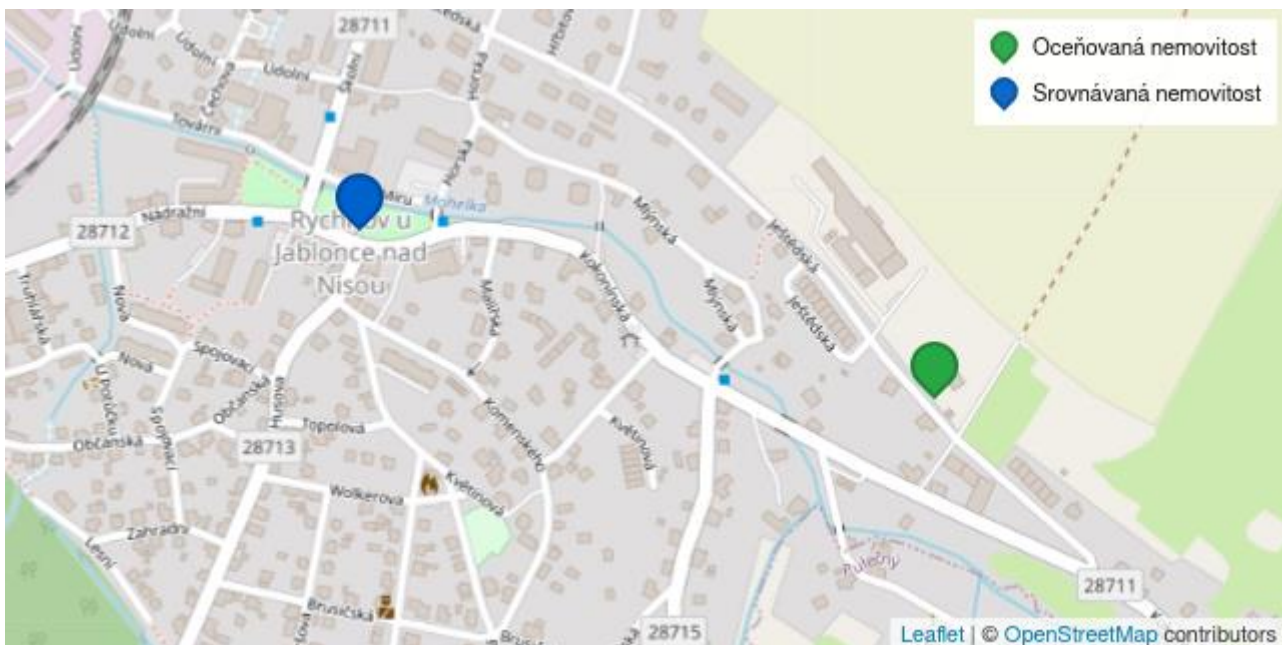
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

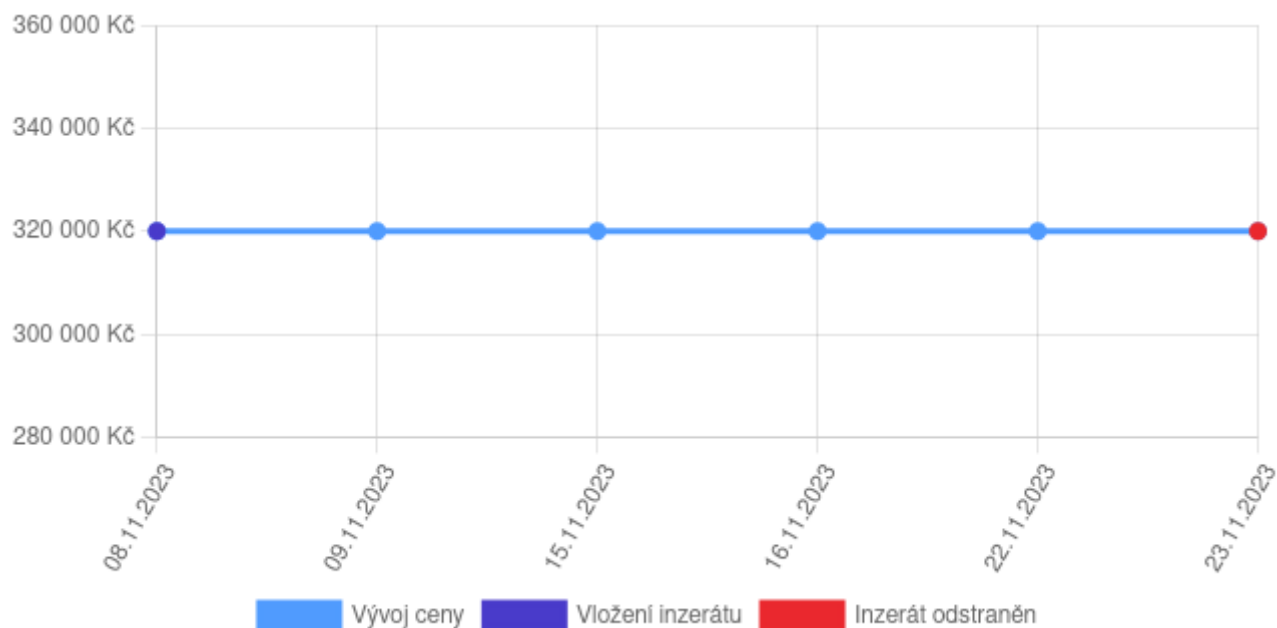
Lokalita	Jeřmanice, okres Liberec	Cena	320 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Užitná plocha	22 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízím k prodeji zděnou garáž na vlastním pozemku v ul. Střední, v Jeřmanicích (okr. Liberec). Garáž je v původním stavu - viz foto. Elektrína není zavedena. Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad nebo investice k dalšímu pronájmu. Na nemovitosti neváznou věcná břemena, zástavní práva ani jiná právní zatížení. K dispozici ihned. Kupní cena: 320.000,-Kč vč. právního servisu. Přímý vlastník – bez provize RK. Pro další komunikaci prosím uvádějte kód: 2553 Pozn. : v místě můžeme nabídnout ještě další obdobnou garáž za stejnou cenu.

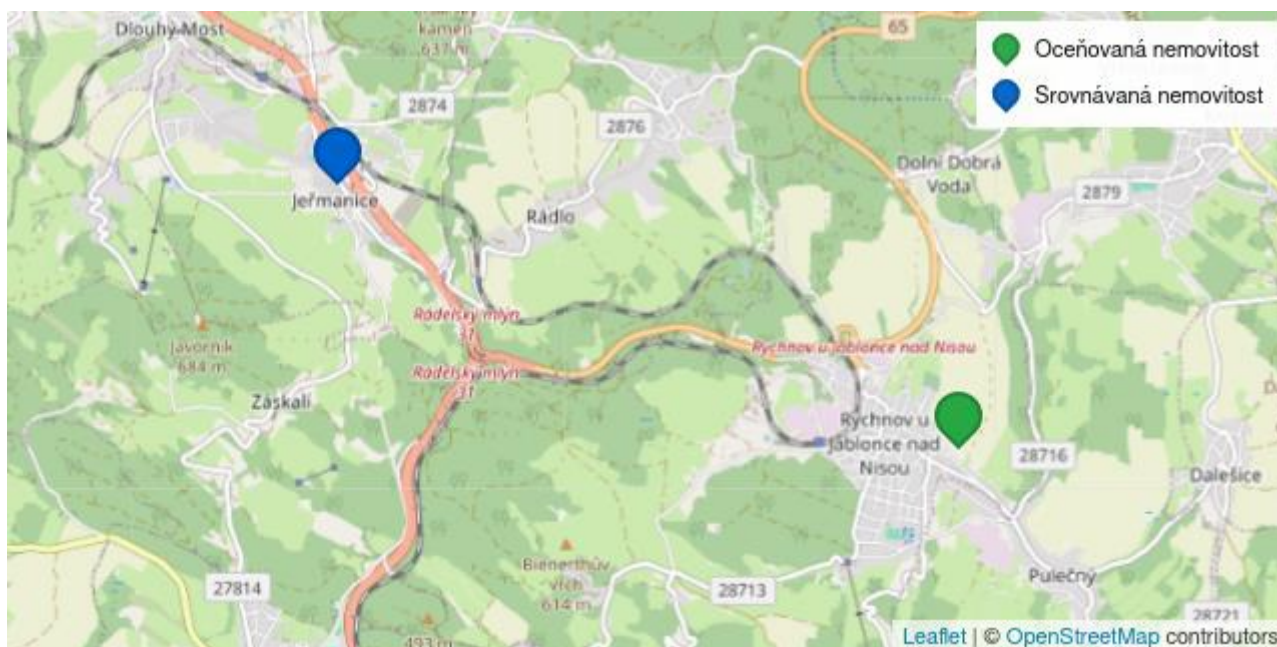
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

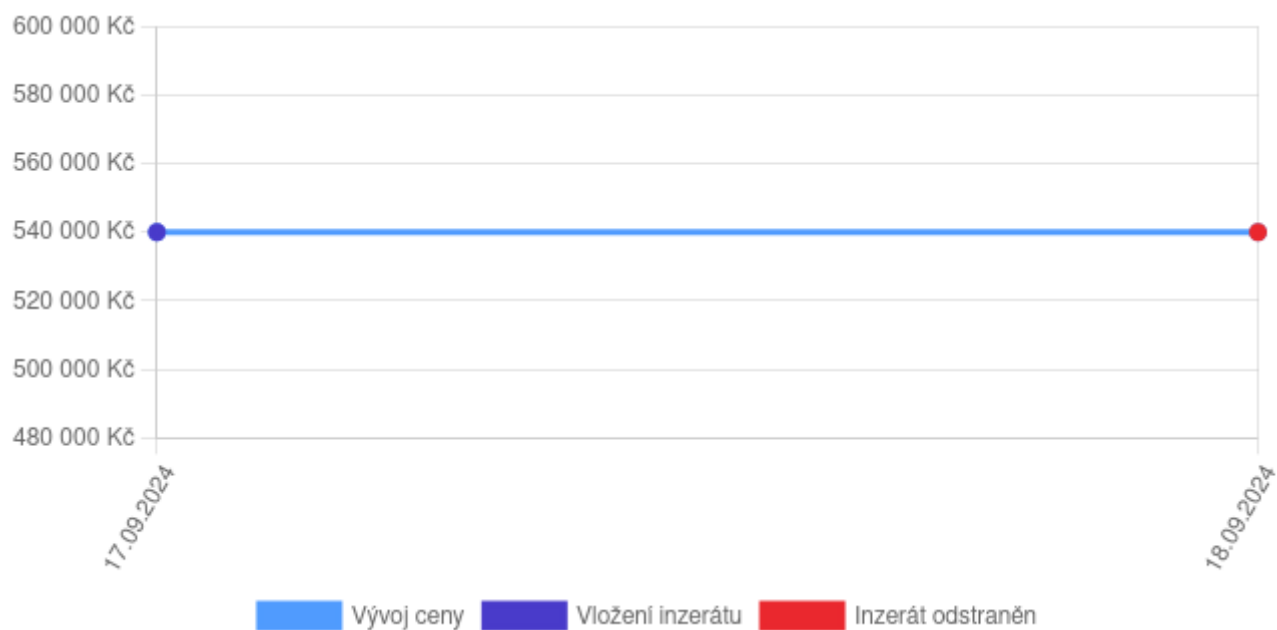
Lokalita	Na Kopci, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	540 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	22 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	22 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Nabízíme prodej garáže v Jablonci nad Nisou v části zvané Žižkův Vrch, ulice Na Kopci. Je v dobrém stavu s elektrickým připojením a s výměrou 22 m². Nachází se ve velmi klidné lokalitě s dobrým dojezdem jak do centra města, tak na výpadovku směr Praha nebo Liberec. Neváhejte si domluvit prohlídku ještě dnes.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

