

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21385

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Heřmanice v Podještědí
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Jablonné v Podještědí, k.ú. Heřmanice v Podještědí
Adresa:	č.p. 119, 471 25 Jablonné v Podještědí
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 120 DDr 5/21 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

471 000 Kč

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

Stav ke dni: 18.06.2021

Datum místního šetření: 11.05.2021

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 18.06.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 144 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 119 Heřmanice v Podještědí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 346 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.c., způsob využití: jiná stavba, na pozemku parc. č. 103 (zahrada) a na pozemku parc. č. 108/1 (zahrada), vše v kat. území Heřmanice v Podještědí, obec Jablonné v Podještědí, část obce Heřmanice v Podještědí, okres Liberec, zapsáno na LV 157.

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 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 kalami. 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 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 musí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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 musí 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 exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

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, které 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 JUDr. Dalimila Míky, LL.M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.04.2021 pod č.j.: 120 DDr 5/21.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.05.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- znalecký posudek č. ZP-18073.

- částečné informace od manžela spoluvlastnice.

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

Město Jablonné v Podještědí s cca 3.600 obyvateli se nachází v Libereckém kraji, cca 15 km východně od města Nový Bor, cca 12 km jihozápadně od města Hrádek nad Nisou a cca 13 km severovýchodně od města Mimoň. Součástí obce je Jablonné v Podještědí, Česká Ves, Heřmanice v Podještědí, Kněžice, Lada v Podještědí, Lvová, Markvartice, Petrovice, Pole, Postřelná, Valdov, Zámecká. Obcí protéká Pancenský, Železný a Heřmanický potok a nachází se zde několik rybníků. Jedná se o obec se středně rozšířenou infrastrukturou a se středně rozvinutou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Nákup je možný v obchodech smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, Palmův dvůr, lovecký zámeček Pachtů z Rájova, společenské centrum, vyhlídková věž, zámek Nový Falkenburk, knihovna, sportovní areál a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Heřmanice v Podještědí č.p. 119 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Jablonné v Podještědí, Heřmanice, rest.“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Jablonné v Podještědí“ se nachází cca 3,5 km 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 type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input 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 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. 2959/1	Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Pecrštýn, 46001 Liberec
parc. č. 2451/1	Obec Malý Bor, č. p. 146, 34101 Malý Bor

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zčásti zděná a zčásti roubená. Její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova je částečně modernizovaná. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šindele. Součástí střechy jsou komíny a střešní otvor. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a eurookna, opatřena parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Budova není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází dřevěná stodola a zděný chlév. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V suterénu domu se nacházejí sklepní prostory. V 1. NP domu je pokoj, koupelna vybavená sprchovým koutem a vanou, samostatné WC a prádelna. Ve 2. NP jsou 4 pokoje. Podlahy jsou pokryté prkny. Informace byly převzaty ze znaleckého posudku č. ZP-18073.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Zdrojem vody je 30 m hluboká studna. Odpady jsou svcdeny do septiku. Vytápění domu je kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 144, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 383 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 119 Heřmanice v Podještědí. Zbylou část tvoří zahrada. Na stavební pozemek navazuje na pozemek parc. č. 108/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 1.073 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Dále se jedná o pozemky parc. č. St. 346, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 83 m² a je zastavěn plochou pod dřevěnou stodolou se sedlovou střechou. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 103, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 589 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky parc. č. St. 346 a parc. č. 103 jsou od výše uvedených pozemků parc. č. St. 144 a parc. č. 108/1 odděleny korytem vodního toku, který je ve vlastnictví státu. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté, udržované a oplocené dřevěným oplocením. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Libereckého kraje nebo po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 11.05.2021. 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
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Nemovité věci se nacházejí v rozsáhlém chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) za účelem umístění, provozu údržby a oprav telekomunikačního zařízení veřejné telekomunikační sítě s oprávněním pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9 s povinností k pozemku parc. č. St. 144.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 119 Heřmanice v Podještědí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 2 128,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Blatce, okres Česká Lípa
Lokalita:	Blatečky č.p. 13
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Blatce v části Blatečky č.p. 13. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.617 m ² . Jedná se o samostatně stojící, patrový

rodinný dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Dům je vhodný k modernizaci. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola, chatka a sklepy.

Pozemek: 1 617,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z:
4Q/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 990 000 Kč	1,33	2 646 700 Kč

Název: Rodinný dům Desná, okres Jablonec nad Nisou

Lokalita: Ve Sladké Díře č.e. 231

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Desná v části Desná II v ulici Ve Sladké díře. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 655 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím a půdou. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Objekt je v dobrém stavu. Dispoziční řešení objektu je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 655,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,14
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z:
2Q/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 900 000 Kč	0,93	2 697 000 Kč

Název: Rodinný dům Hrádek nad Nisou, okres Liberec

Lokalita: Dolní Sedlo, Rynoltická č.e. 10

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Hrádek nad Nisou v části Dolní Sedlo v ulici Rynoltická č.e. 10. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 969 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Okna domu jsou dřevěná. Dispoziční řešení domu je 5+1. Dům je v udržovaném stavu. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je vlastní vrt. Odpady jsou svedeny do septiku. K dispozici je plynová přípojka. K domu náleží zahrada, na které se

nachází dřevník.

Pozemek: 969,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,96
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	1,11
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 450 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,12



Zdroj: realizovaný prodej z:
3Q/2020

Upravená cena
2 744 000 Kč

Název: Rodinný dům Horní Police, okres Česká Lípa

Lokalita: 9. května č.e. 8

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Horní Police v ulici 9. května č.e. 8. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 690 m². Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je dřevěná, střecha je sedlová. Dům byl z větší části rekonstruovaný. Objekt je napojen na elektřinu, odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada, na které se nachází parkovací stání.

Pozemek: 690,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,14
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 400 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,12



Zdroj: realizovaný prodej z:
3Q/2020

Upravená cena
2 688 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 646 700 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 693 925 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 744 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		2 693 925 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 693 925
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 4,00 =	673 481,25
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,70 =	471 436,87
Výsledná porovnávací hodnota		471 437 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

Věcné břemeno (podle listiny) za účelem umístění, provozu údržby a oprav telekomunikačního zařízení veřejné telekomunikační sítě s oprávněním pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9 s povinností k pozemku parc. č. St. 144.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč
*	1 / 4
=	2 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 119 Heřmanice v Podještědí 471 437,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV 2 500,- Kč

Porovnávací hodnota

471 437 Kč

Věcné břemeno

2 500 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.

Obvyklá cena

471 000 Kč

slovy: Čtyřistasedmdesátjednatísíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 144 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 119 Heřmanice v Podještědí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, a na pozemcích parc. č. St. 346 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, parc. č. 103 (zahrada) a parc. č. 108/1 (zahrada), vše v kat. území Heřmanice v Podještědí, obec Jablonné v Podještědí, část obce Heřmanice v Podještědí, okres Liberec, zapsáno na LV 157 v objektivní zaokrouhlené výši **471.000,- Kč**.

Věcné břemeno (podle listiny) se zohledněním podílu 1/4 za účelem umístění, provozu údržby a oprav telekomunikačního zařízení veřejné telekomunikační sítě pro Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3 s povinností k pozemku parc. č. St. 144 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **2.500,- 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 neopatrně zkrácen. 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 zkrácení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 157	8
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-21385 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 Chrástecký

Označní 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.

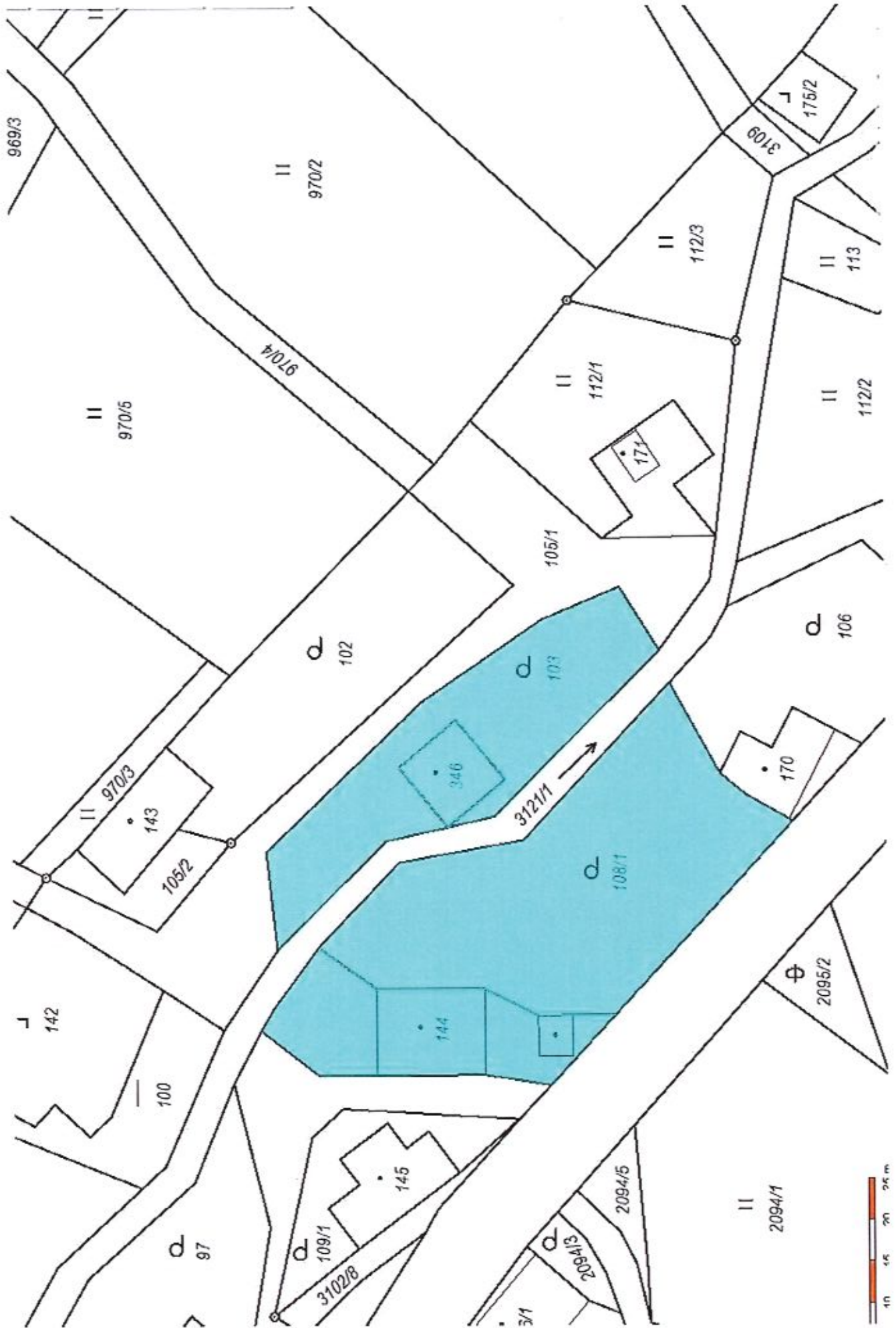
Ing. Jiří Roub

V Praze 18.06.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





50°47'39.16"N 14°43'33.16"E

HEŘMANICE V PODJEŠTĚDÍ



Heřmanice v Podještědí 119

okružní Heřmanice

okružní Heřmanice

okružní Heřmanice

