

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031495/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění řadové garáže a pozemku v k.ú. Jablonec nad Nisou pro exekuční řízení č.j. 164 EX 2590/24

Znalec: Znalecká společnost s.r.o.

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

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OLOMOUC, Mgr. Jan Svoboda, soudní exekutor

Adresa: Rokycanova 19, 779 00 Olomouc

OBVYKLÁ CENA

1 317 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.06.2025

Vyhotoveno: V Praze 02.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 1099/1 (zahrada) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 5909,

- jednotky č. 724/1 (garáž) v budově Jablonec nad Nisou č.p. 724 (rod. dům, LV 15266) na pozemku parc. č. St. 65/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1097/3 (ostatní plocha), včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 794/3508 v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 15267.

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 22.04.2025.

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 Mgr. Jana Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.4.2025 pod č.j. 120 EX 2590/24-55,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.4.2025,

- list vlastnictví č. 5909 ze dne 9.4.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 15267 ze dne 9.4.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.4.2025, 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 14.4.2025.
- vyzoomění o ohledání ze dne 15.4.2025,
- kopie územního plánu města Jablonec nad Nisou z roku 2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Řadové garáže:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5630/2024-504. Datum podání k okamžiku 25.10.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6207/2024-504. Datum podání k okamžiku 21.11.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5713/2024-504. Datum podání k okamžiku 31.10.2024.

Stavební pozemek:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-439/2024-504. Datum podání k okamžiku 31.1.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2724/2024-504. Datum podání k okamžiku 27.5.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1691/2025-504. Datum podání k okamžiku 1.4.2025.

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 nálezů 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 Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Jablonec nad Nisou
Adresa nemovité věci: Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou

Místopis

Město Jablonec nad Nisou se nachází cca 3 km jihovýchodně od města Liberec v údolí řeky Nisy. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Liberci. Městskou dopravu v Jablonci nad Nisou tvoří síť městských autobusů. Provoz zajišťuje Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou. S krajským Libercem má Jablonec silniční spojení po silnici I. třídy. Jablonec má železniční spojení.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální zastavěné části města Jablonec nad Nisou v ulici Emilie Floriánové č.p. 724/21.

Zastávka autobusu „Obchodní akademie“ se nachází cca 200 m 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 dálkové vytápění
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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2563/2 Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601
Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovité věci

Garáž na LV č. 15267

Jedná se o přízemní nebytový prostor - garáž o výměře cca 79,4 m². Nebytový prostor je pravděpodobně využíván jako dílna. Je tvořený dvěma sklepy (12,35 a 40,37 m²), dvěma chodbami (7,08 a 14,72 m²) a koupelnou s WC (4,44 m²). Konstrukce je zděná a jeho stavebně - technický stav odpovídá běžné údržbě. Okna v nebytového prostoru jsou dřevěná zdvojená. Fasáda není zateplená. Střecha je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata nebytového prostoru jsou plechová dvoukřídlá a prosklená. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 2563/2, který je ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemcích parc. č. 1097/3 a parc. č. 1099/1 stojí stavba nebytového prostoru č.j. 724/1. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedené jako ostatní plocha a zahrada o celkové výměře 398 m². Pozemky jsou částečně zastavené stavbou nebytového prostoru a mají nepravidelné tvary. K pozemkům vede zpevněná cesta.

Pozemek na LV č. 5909

Oceňovaný pozemek parc. č. 1099/1 se nachází v centrální zastavěné části města Jablonec nad Nisou. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 329 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté porosty a část zděného nebytového prostoru (viz výše). V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný a využívaný jako zahrada. K pozemku vede zpevněná komunikace s chodníkem.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1099/1 vedený jako plocha smíšeně obytná - centrální.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 22.4.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil 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: Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 2563/2, který je ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není 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 6 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: garáž,
- lokalita: k.ú. Jablonec nad Nisou, blízké okolí do cca 3 km.

- typ pozemku: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Jablonec nad Nisou, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

LV č. 5909

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jablonec nad Nisou (okr. Jablonec nad Nisou)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Jablonec nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 31.1.2024, V-439/2024-504				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 3217 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 125 m ² . Je využíván jako dvůr. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeně obytná - centrální.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,08		
velikost pozemku -			0,98		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,10		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,10		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
163 561	125	1 308,49	1,28	1 674,87	



Název:	k.ú. Jablonec nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.5.2024, V-2724/2024-504				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1693/3 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 827 m ² . Na travnatém pozemku se nacházejí porosty a malá chatka. K pozemku vede zpevněná komunikace s chodníkem. V územním plánu je pozemek				

vedený jako plocha smíšeně obytná - centrální.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,75
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



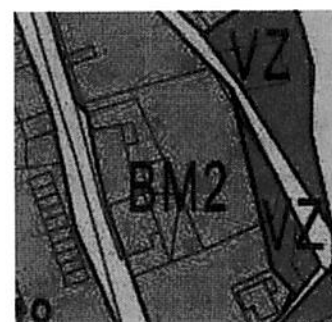
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	827	1 330,11	0,83	1 103,99

Název: k.ú. Jablonec nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 1.4.2025, V-1691/2025-504

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 636/1 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 1 056 m². Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. K pozemku vede zpevněná komunikace s chodníkem. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení - městská.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,08
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
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]
1 750 000	1 056	1 657,20	0,97	1 607,48

Minimální jednotková porovnávací cena	1 103,99 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 462,11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 674,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1099/1	329	1 462,00		480 998
Celková výměra pozemků		329	Hodnota pozemků celkem		480 998

LV č. 15267

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Jablonec nad Nisou (okr. Jablonec nad Nisou)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	79,40 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

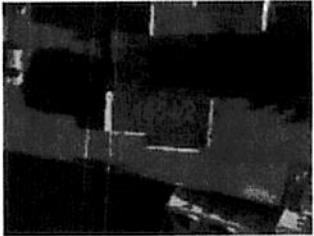
Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Samostatná garáž Jablonec nad Nisou	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej samostatně stojící garáže s pozemkem parc. č. St. 1654/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 36 m ² .	
Pozemek:	36,00 m ²	
Zastavěná plocha:	36,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,03	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,15	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
565 000 Kč	1,56	881 400 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 25.10.2024 (V-5630/2024-504)

Název:	Řadová garáž Jablonec nad Nisou	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. St. 3996 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 20 m ² . Garáž má dřevěná vrata.	
Pozemek:	20,00 m ²	
Zastavěná plocha:	20,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,03	
K2 Velikosti objektu	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,25	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
450 000 Kč	1,84	828 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.11.2024 (V-6207/2024-504)

Název:	Řadová garáž Jablonec nad Nisou	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. St. 4052 v k.ú. Jablonec nad Nisou o výměře 22 m ² .	
Pozemek:	22,00 m ²	
Zastavěná plocha:	22,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,30
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 31.10.2024 (V-5713/2024-504)

Cena

450 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,78

Upravená cena**801 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	801 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	836 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	881 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **836 800 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 836 800 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 prodejkách 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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 příslušné 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

LV č. 5909

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jablonec nad Nisou (okr. Jablonec nad Nisou)

480 998,- Kč

LV č. 5909	
Obvyklá cena	480 000 Kč
slovy: Čtyři sta osmdesát tisíc Kč	

LV č. 15267

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Jablonec nad Nisou (okr. Jablonec nad Nisou)

836 800,- Kč

LV č. 15267	
Obvyklá cena	837 000 Kč
slovy: Osm set třicet sedm tisíc Kč	

Obvyklá cena	1 317 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta sedmnáct tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost IS.

Slabé stránky

- neudržovaný pozemek parc. č. 1099/1.

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 provedení 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. 1099/1 (zahradka) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 5909,

- jednotky č. 724/1 (garáž) v budově Jablonec nad Nisou č.p. 724 (rod. dům, LV 15266) na pozemku parc. č. St. 65/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1097/3 (ostatní plocha), včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 794/3508 v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 15267.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. 1099/1 (zahradka) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 5909,

B) jednotky č. 724/1 (garáž) v budově Jablonec nad Nisou č.p. 724 (rod. dům, LV 15266) na pozemku parc. č. St. 65/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1097/3 (ostatní plocha), včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 794/3508 v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 15267.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) část oplocení.

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **480.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **837.000,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny.

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-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15267	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5909	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

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 031495/2025.

V Praze 02.06.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.06.02
11:16:11 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2025 07:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 164 EX 2590/24 pro Mgr. Jan Svoboda

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 15267

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
New age GAROS car s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	48948179	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
724/1	garáž	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	obč.z.	794/3508
Vymezeno v:				
Parcela St. 65/2		zastavěná plocha a nádvoří		211m2
Součástí je stavba: Jablonec nad Nisou, č.p. 724, rod.dům, LV 15266				
1097/3		ostatní plocha	manipulační plocha	69m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Rokycanova 19, 779 00 Olomouc

Povinnost k

New age GAROS car s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař,
10200 Praha 10, RČ/IČO: 48948179

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2590/2024 -9 ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 18.12.2024 18:00:34. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac.
Olomouc

Z-10595/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 724/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 164 EX-
2590/2024 -19 ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2024
18:00:34. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-4394/2024-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Olomouc 164 EX-2590/2024 ze dne 04.02.2025, k č.j. 164 EX 2590/24-19, který
nabyl právní moci dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025
18:01:56. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-376/2025-504

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2025 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 164 EX 2590/24 pro Mgr. Jan Svoboda

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 5909

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
New age GAROS car s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	48948179	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1099/1	329	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Rokycanova 19, 779 00 Olomouc

Povinnost k

New age GAROS car s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař,
10200 Praha 10, RČ/IČO: 48948179

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2590/2024 -9 ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 18.12.2024 18:00:34. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac.
Olomouc

Z-10595/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1099/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 164 EX-
2590/2024 -18 ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2024
18:00:34. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-4390/2024-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Olomouc 164 EX-2590/2024 ze dne 04.02.2025, k č.j. 164 EX 2590/24-18, který
nabyl právní moci dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025
18:01:57. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-377/2025-504

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Evropská 657/120,
160 00 Praha 6**

Povinnost k

New age GAROS car s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař,
10200 Praha 10, RČ/IČO: 48948179

