

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054776/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Kobyly pro exekuční řízení č.j. 134 EX 06621/22.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	699 900 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.08.2024

Vyhotoveno: V Praze 06.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 42 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Sedlisko, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 576/1 (ostatní plocha), parc. č. 578 (trvalý travní porost), parc. č. 579 (zahrada) a parc. č. 582/2 (zahrada) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, část obce Sedlisko, okres Liberec, zapsáno na LV 335,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/48 na pozemku parc. č. 528/47 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 231,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 na pozemku parc. č. 528/46 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 232,

D) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/48 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 230,

E) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/59 (orná půda) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 312.

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 24.7.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.7.2024 pod č.j. 134 EX 06621/22-180.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.7.2024.

- list vlastnictví č. 335 ze dne 1.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 231 ze dne 1.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 232 ze dne 1.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 230 ze dne 1.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 312 ze dne 1.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.7.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 1.7.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část A)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3899/2023-207. Podání k okamžiku 22.5.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1882/2023-207. Podání k okamžiku 13.3.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2475/2023-207. Podání k okamžiku 31.3.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část B), C), D), E)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9561/2023-505. Podání k okamžiku 27.11.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7506/2023-505. Podání k okamžiku 14.9.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1368/2024-505. Podání k okamžiku 20.2.2024,

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Liberec, obec Kobyly, k.ú. Kobyly
Adresa nemovité věci: Sedlisko 5, 463 45 Kobyly

Místopis

Obec Kobyly se nachází cca 22 km jižně od města Liberec, cca 12 km severně od města Mnichovo Hradiště a cca 9 km západně od města Turnov. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Kobyly v místní části Sedlisko č.p. 5 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kobyly, Sedlisko” se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" 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 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 653 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

A) LV 335 - Rodinný dům Sedlisko

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín, vikýř a bleskosvod. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou částečně opadané. K domu patří velká oplocená zahrada, na které stojí hospodářská budova. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

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

Na části pozemku parc. č. St. 42 stojí stavba rodinného domu č.p. 5. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují

pozemky parc. č. 576/1 (ostatní plocha) o výměře 318 m², parc. č. 578 (trvalý travní porost) o výměře 126 m², parc. č. 579 (zahrada) o výměře 2 431 m² a parc. č. 582/2 (zahrada) o výměře 17 m². Pozemky společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 3 723 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 653, který je ve vlastnictví Libereckého kraje.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

B) LV 231 - Pozemek Kobyly

Jedná se o pozemek parc. č. 528/47, který je v Katastru vedený jako ostatní plocha (ostatní komunikace). Plocha pozemku je 560 m². Pozemek slouží jako přístup k jednotlivým okolním pozemkům. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních pozemků (podíl povinného 1/48).

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

C) LV 232 - Pozemek Kobyly

Jedná se o pozemek parc. č. 528/46, který je v Katastru vedený jako ostatní plocha (ostatní komunikace). Plocha pozemku je 976 m². Pozemek slouží jako přístup k jednotlivým okolním pozemkům. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních pozemků (podíl povinného 1/30).

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

D) LV 230 - Pozemek Kobyly

Jedná se o pozemek parc. č. 528/48, který je v Katastru vedený jako ostatní plocha (ostatní komunikace). Plocha pozemku je 2 613 m². Pozemek slouží jako přístup k jednotlivým okolním pozemkům. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních pozemků (podíl povinného 1/216).

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

E) LV 312 - Pozemek Kobyly

Jedná se o pozemek parc. č. 528/59, který je v Katastru vedený jako orná půda. Plocha pozemku je 607 m². Pozemek slouží jako přístup k jednotlivým okolním pozemkům. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků okolních pozemků (podíl povinného 1/216).

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 24.7.2024 bez účasti povinného p. Petra Brože. Povinný byl vyzooměn 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 |

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 zpravovaném 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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Část A)

- velikost pozemku od 300 m² do 4 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Kobyly - Sedlisko a okolí cca do 10 km.

Část B), C), D), E)

- velikost pozemků od 500 m² do 15 000 m²,
- druh pozemků: orná půda, trvalý travní porost, zahrada,
- lokalita: Kobyly - Sedlisko a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) LV 335 - Rodinný dům Sedlisko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 5 Sedlisko

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	3 723,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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


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

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


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


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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Chocnějovice	
Lokalita:	Sovenice č.p. 9	
Popis:	Rodinný dům s velkým pozemkem v obci Sovenice. Velký podsklepený dům je v dobrém stavu, průběžně udržován a po částečné rekonstrukci. K dispozici je sklep s klenutým stropem a velká dílna. Dispozici přízemí tvoří pracovna, obývací pokoj s krbem, velká kuchyň, pracovna, spíž, šatna, hala se vstupem do sklepa a koupelna s toaletou. Z obývacího pokoje jsou francouzské dveře na terasu. V prvním patře se nachází tři pokoje a je zde velká půda s možností vybudování koupelny a dalšího menšího bytu. U domu je slunná rovinná zahrada. O vytápění se stará kotel na uhlí, o ohřev vody bojler.	
Pozemek:	2 089,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 22.5.2023 (V-3899/2023-207)
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,17	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 900 000 Kč	0,76	2 964 000 Kč

Název:	Rodinný dům Sezemice	
Lokalita:	Sezemice č.p. 20	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Sezemice č.p. 20. Skládá se ze tří podlaží - přízemí, prvního patra a půdy s kvalitními trámy a eternitovou střechou. Atypická dispozice nabízí mnoho prostorných místností. V přízemí je starší a novější část, jsou zde 4 velké pokoje, 2 chodby, kuchyně a velká koupelna. První patro disponuje 5 místnostmi + největší místnost o ploše ca 100 m sloužila dříve jako školní třída. K dispozici je velká zatravněná zahrada. Inženýrské sítě: napojeno na elektřinu 230V/400 V a na obecní vodovod, odpad je řešen prostřednictvím jímky. Topení je zajištěno dvěma kamny na pevná paliva. Podlahy jsou původní dřevěné. Jedná se o původní stavení, stav je k rekonstrukci.	
Pozemek:	1 291,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,24	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 13.3.2023 (V-1882/2023-207)
1 680 000 Kč	1,50	Upravená cena 2 520 000 Kč

Název:	Rodinný dům Mukařov	
Lokalita:	Vicmanov č.p. 5	
Popis:	<p>Rodinný dům se nachází v obci Mukařov v části Vicmanov č.p. 5. Dům z roku 1922 je částečně podsklepený dvoupodlažní cihlový s možností půdní vestavby o užitné ploše 190 m² (+ půda 90 m²). Prošel významnou rekonstrukcí v letech 2013 - 2015 - zateplení zdíva, nová fasáda, nová dřevěná okna, dveře, rozvody elektřiny v mědi, voda v plastu. Střecha je z roku 2018. Vytápění je řešeno ústředním topením s radiátory po celém domě napojenými na kombinovaný kotel z roku 2014 se zásobníkem. Tuhá paliva - uhlí, dřevo a pelety (zásobník na 3 dny). Ohřev vody zajišťuje kombinovaný elektrický bojler. Odpad sveden do septiku. Přípojka vody z obecního řádu. Elektřina ano, plyn není. V přízemí nemovitosti naleznete bytovou jednotku 2+1 (+jídlna + koupelna + spíž) a v prvním patře byt s dispozicí 4+1 (+koupelna + WC + spíž). Na pozemku se dále nachází stavba stodoly bez čp/če s pochozím patrem o zastavěné ploše 122 m². Stodola prošla v letech 2013 - 2015 částečnou rekonstrukcí (nové omítky, podlaha, výměna oken za plastová, vybudování 2. NP). Připojena k elektřině, rozvody světel a zásuvek po objektu. K vytápění slouží krbová kamna umístěná v přízemí. Možnost napojení na vodu. K dispozici je kamenný sklípek s klenutým stropem.</p>	
Pozemek:	478,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,60	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80	
K6 Celkový stav	0,60	
K7 Vliv pozemku	1,33	
Cena	Celkový koeficient Kc	
6 300 000 Kč	0,46	Upravená cena 2 898 000 Kč

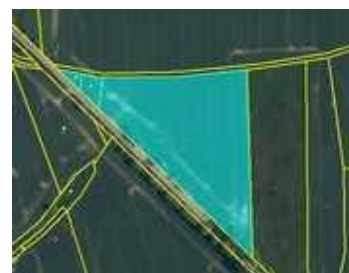
Minimální jednotková porovnávací cena	2 520 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 794 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 964 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		2 794 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 794 000,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	=	* 1,00 / 3,00
		931 333,33
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	=	* 0,75
		698 500,00
Výsledná porovnávací hodnota		698 500 Kč

LV 231 - Pozemek Kobyly**1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek Kobyly****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

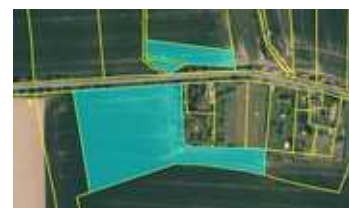
Název:	Pozemky Hrubý Lesnov, zdroj realizovaný prodej z 27.11.2023 (V-9561/2023-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Hrubý Lesnov. Pozemky jsou v katastru vedeny jako zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Celková plocha pozemků je 11 766 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
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]
250 000	11 766	21,25	0,72	15,30

**Název: Pozemky Vlastibořice, zdroj realizovaný prodej z 14.9.2023 (V-7506/2023-505)**

Popis: Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 14 022 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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]
690 000	14 022	49,21	0,68	33,46

Název:	Pozemky Hradčany u Českého Dubu, zdroj realizovaný prodej z 20.2.2024 (V-1368/2024-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 5 573 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	200 000	5 573	35,89	0,76
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				27,28



Minimální jednotková porovnávací cena	15,30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,46 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]	
ostatní plocha	528/47	560	25,35		14 196	
Obvyklá cena před korekcí ceny					14 196	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 48,00 =	295,75
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 =	177,45
Celková výměra pozemků		560	Hodnota pozemků celkem		177	

LV 232 - Pozemek Kobyly

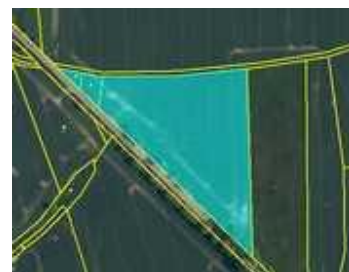
1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Hrubý Lesnov, zdroj realizovaný prodej z 27.11.2023 (V-9561/2023-505)				
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Hrubý Lesnov. Pozemky jsou v katastru vedeny jako zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Celková plocha pozemků je 11 766 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			0,90		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,80		
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]	
250 000	11 766	21,25	0,72	15,30	

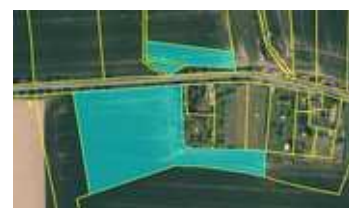


Název: Pozemky Vlastibořice, zdroj realizovaný prodej z 14.9.2023 (V-7506/2023-505)

Popis: Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 14 022 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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]
690 000	14 022	49,21	0,68	33,46

Název:	Pozemky Hradčany u Českého Dubu, zdroj realizovaný prodej z 20.2.2024 (V-1368/2024-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 5 573 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
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]
200 000	5 573	35,89	0,76	27,28



Minimální jednotková porovnávací cena	15,30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,46 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí

vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	528/46	976	25,35		24 742
Obvyklá cena před korekcí ceny					24 742
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
			* 1,00 / 30,00 =		824,73
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60 =		494,84
Celková výměra pozemků		976	Hodnota pozemků celkem		495

LV 230 - Pozemek Kobyly

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly


Porovnávací metoda

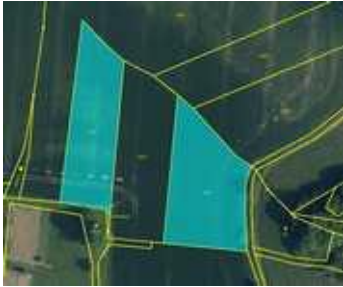
Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Hrubý Lesnov, zdroj realizovaný prodej z 27.11.2023 (V-9561/2023-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Hrubý Lesnov. Pozemky jsou v katastru vedeny jako zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Celková plocha pozemků je 11 766 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
250 000	11 766	21,25	0,72	15,30



Název:	Pozemky Vlastibořice, zdroj realizovaný prodej z 14.9.2023 (V-7506/2023-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 14 022 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,85		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		

intenzita využití poz. -		0,80		
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]
690 000	14 022	49,21	0,68	33,46

Název:	Pozemky Hradčany u Českého Dubu, zdroj realizovaný prodej z 20.2.2024 (V-1368/2024-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 5 573 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
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]
200 000	5 573	35,89	0,76	27,28

Minimální jednotková porovnávací cena	15,30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,46 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	528/48	2 613	25,35		66 240
Obvyklá cena před korekcí ceny					66 240
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 216,00 = 306,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 = 184,00
Celková výměra pozemků		2 613	Hodnota pozemků celkem		184

LV 312 - Pozemek Kobyly

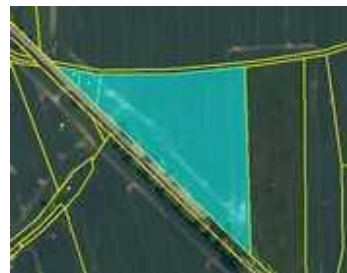
1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Hrubý Lesnov, zdroj realizovaný prodej z 27.11.2023 (V-9561/2023-505)			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Hrubý Lesnov. Pozemky jsou v katastru vedeny jako zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Celková plocha pozemků je 11 766 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
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]
250 000	11 766	21,25	0,72	15,30



Název:	Pozemky Vlastibořice, zdroj realizovaný prodej z 14.9.2023 (V-7506/2023-505)
Popis:	Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 14 022 m ² .

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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]
690 000	14 022	49,21	0,68	33,46

Název: Pozemky Hradčany u Českého Dubu, zdroj realizovaný prodej z 20.2.2024 (V-1368/2024-505)

Popis: Jedná se o soubor pozemků v katastrálním území Vlastibořice. Pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 5 573 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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]
200 000	5 573	35,89	0,76	27,28

Minimální jednotková porovnávací cena	15,30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,46 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]	
orná půda	528/59	607	25,35		15 387	
Obvyklá cena před korekcí ceny					15 387	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 216,00 =	71,24
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 =	42,74
Celková výměra pozemků		607	Hodnota pozemků celkem		43	

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

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 nemovitá věc 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 nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá 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 nemovitá 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 nemovitá věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování*

stejně nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...

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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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

A) LV 335 - Rodinný dům Sedlisko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 5 Sedlisko

698 500,- Kč

A) LV 335 - Rodinný dům Sedlisko	
Obvyklá cena	699 000 Kč
slovy: šest set devadesát devět tisíc Kč	

LV 231 - Pozemek Kobyly

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

177,- Kč

LV 231 - Pozemek Kobyly	
Obvyklá cena	180 Kč
slovy: jedno sto osmdesát Kč	

LV 232 - Pozemek Kobyly

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

495,- Kč

LV 232 - Pozemek Kobyly	
Obvyklá cena	495 Kč
slovy: čtyři sta devadesát pět Kč	

LV 230 - Pozemek Kobyly

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

184,- Kč

LV 230 - Pozemek Kobyly	
Obvyklá cena	180 Kč
slovy: jedno sto osmdesát Kč	

LV 312 - Pozemek Kobyly

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kobyly

43,- Kč

LV 312 - Pozemek Kobyly	
Obvyklá cena	45 Kč
slovy: čtyřicet pět Kč	

Porovnávací hodnota	698 500 Kč
Hodnota pozemku	899 Kč

Obvyklá cena	699 900 Kč
slovy: šest set devadesát devět tisíc devět set Kč	

Silné stránky

- velký pozemek,
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

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, Mapio.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. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 42 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Sedlisko, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 576/1 (ostatní plocha), parc. č. 578 (trvalý travní porost), parc. č. 579 (zahrada) a parc. č. 582/2 (zahrada) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, část obce Sedlisko, okres Liberec, zapsáno na LV 335,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/48 na pozemku parc. č. 528/47 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 231,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 na pozemku parc. č. 528/46 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 232,

D) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/48 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 230,

E) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/59 (orná půda) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 312.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **699.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **180,- Kč**.

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **495,- Kč**.

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **180,- Kč**.

E) - v objektivní zaokrouhlené výši **45,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 42 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Sedlisko, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 576/1 (ostatní plocha), parc. č. 578 (trvalý travní porost), parc. č. 579 (zahrada) a parc. č. 582/2 (zahrada) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, část obce Sedlisko, okres Liberec, zapsáno na LV 335,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/48 na pozemku parc. č. 528/47 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 231,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 na pozemku parc. č. 528/46 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 232,

D) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/48 (ostatní plocha) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 230,

E) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/216 na pozemku parc. č. 528/59 (orná půda) v kat. území Kobyly, obec Kobyly, okres Liberec, zapsáno na LV 312.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - hospodářská budova a oplocení.

B) - nezjištěno.

C) - nezjištěno.

D) - nezjištěno.

E) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **699.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **180,- Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **495,- Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **180,- Kč.**

E) - v objektivní zaokrouhlené výši **45,- Kč.**

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

C) - nezjištěny.

D) - nezjištěny.

E) - nezjištěny.

Obvyklá cena

699 900 Kč

slovy: šest set devadesát devět tisíc devět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 335	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 231	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 232	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 230	14
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 312	13
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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. Pavlína Rytířová

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 054776/2024.

V Praze 06.08.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město