

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **5246 – 15 / 2021**

ZNALEC: Ing. Zdeněk MILLER
Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou
IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL: ing. Jana Horáková, IČ 64058522, insolvenční správce dlužníka Ivana Žilky objednávkou ze dne 19.3.2021

ČÍSLO JEDNACÍ: zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT: stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 1282 pro k.ú. Dolní Sedlo, obec Hrádek nad Nisou a okres Liberec

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ... / 2

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 27.4.2021

POČET STRAN: 21 (13 stran posudku a 8 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL: tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:

- výpisy z LV (z nahlížení)
- kopie KM (vč. ortofota)
- fotografie z místního šetření
- výřez územního plánu
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny byl použit platný cenový předpis (vyhláška).

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 19.3.2021
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skript "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěná.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 je provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započítatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována – obvykle jde o cenu stavby včetně pozemku (tj. rodinný dům, chalupa, vč. pozemků, byt vč. podílu na pozemcích, apod.), v případě samostatných pozemků cena za 1 m² násobená jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, opět s korekcí

- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započítatelná plocha v m²,

- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě ocenění vybraných nemovitostí tzv. porovnávacím způsobem jde opět o tabulkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě bytů za 1 m² podlahové plochy, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započítatelná plocha, užitná plocha

Započítatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použitá užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV 1282 pro k.ú. Dolní Sedlo, tj. ppč. 316/3, v katastru nemovitostí vedená jako zahrada, což je úzký pozemek vedoucí od silnice východním směrem, v západní části zastavěný nezakreslenou garáží, z malé části přilpocený k domu, dále ppč. 319/4, v katastru nemovitostí rovněž vedená jako zahrada, což je oplocený pozemek pod domem a stavební parcela st. 124, z větší části zastavěná domem čp. 88, jehož obrysy v katastrální mapě nesouhlasí se skutečností (dům je ve skutečnosti větší). Dům je v katastru nemovitostí veden jako rodinný, ve skutečnosti jde o bytový dům s nedokončenými nebytovými prostory v přízemí, když v suterénu a přízemí je bytová jednotka 6+1 se dvěma koupelnami (vždy s WC) a již zmíněná nedokončená restaurace se samostatným vstupem. Z jižní strany jsou dvojce garážová vrata – garáže. V patře domu jsou čtyři byty, každý s příslušenstvím (WC v koupelně) – dva o velikosti 2+1, jeden o velikosti 1+kk a čtvrtý, zatím nedokončený, bude o velikosti 2+kk. V podkroví jsou další dva byty, oba opět s příslušenstvím (WC v koupelně) – 3+kk a 2+1. Dům má valbovou střechu kýtou asfaltovým šindelem, svislé nosné konstrukce jsou zděné, okna plastová, vytápění je ústřední do radiátorů centrálním plynovým kotlem. Část stavby zasahuje na ppč. 317, která je jako ost. plocha, ost. komunikace zapsána na LV 794 a je ve vlastnictví p. Jaroslava Tlustého – viz kat. mapa v příloze, tato skutečnost je zohledněna v ocenění, stejně jako skutečnost, že objekt není proveden v souladu se stavebním povolením a dle sdělení objednavatele není kolaudován (součástí podkladů předaných objednavatelem je stavební povolení ze 17.10.1996 pod čj. 4544/96-330 s nabytím právní moci 23.10.1996, když jde o povolení na stavební úpravy a přístavbu domu čp. 88, kdy po dokončení půjde o víceúčelové zařízení s prodejnou potravin, restaurací vinárnou, penzionem a dvěma bytovými jednotkami - v době místního šetření užíván byt v suterénu a přízemí (zřejmě majitelem), pronajaté jsou tři byty v patře a dva byty v podkroví, nebytové prostory v přízemí neužívané, nedokončené. Hrádek nad Nisou je větším městem libereckého okresu s polohou blízko hranice s Německem i Polskem, nová je přístupová silnice od Liberce, významně zkracující dojezd do Liberce. Významná je i rekreační nádrž Kristýna. V lokalitě je více novějších pracovních příležitostí. Tvar města je nepravidelný, zasahuje do něj obec Chotyně, součástí jsou naopak osady Václavice, Oldřichov na Hranicích, Dolní Suchá, Horní a Dolní Sedlo, v podstatě sloučené s městem jsou Loučná a Donín.

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	525,34 m ²
Plocha pozemku:	1 417,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Bytový dům
Lokalita: Horní náměstí 84, Hrádek nad Nisou
Popis: V-4288/2020-505
Smlouva kupní ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2020 11:39:02.
Zápis proveden dne 11.06.2020.
Bytový dům s nebytovými prostory. Počet bytů 6 počet podlaží 4.

Pozemek: 549,00 m²
Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - vzorek lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - vzorek lepší	0,90
K5 Celkový stav - vzorek lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - vliv ppč. 317	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence, užívání bez kolaudace	0,65



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 400 000	600,00	19 000	0,40	7 600

Název: Rodinný dům
Lokalita: Střelecký Vrch 532, Chrastava 532
Popis: V-8949/2020-505
Smlouva kupní ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 10:48:44.
Zápis proveden dne 26.10.2020.
Rodinný dům, 3 bytové jednotky.

Pozemek: 1 476,00 m²
Užitná plocha: 230,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - vliv ppč. 317	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence, užívání bez kolaudace	0,65



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]

5 599 000

230,00

24 343

0,32

7 790

Název: Bytový dům**Lokalita:** Chrastava, Polní 175**Popis:** V-5927/2019-505Návrh na vklad ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 14:30:54.
Zápis proveden dne 23.07.2019.Podsklepený, patrový objekt s mansardovou střechou vedený v KN jako víceúčelová stavba,
2 byty a nebytové prostory - zdravotní středisko.**Pozemek:** 2 021,00 m²**Užitná plocha:** 530,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - lepší 0,85

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - vzorek větší a vliv ppč. 317 0,87

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence, užívání bez kolaudace
0,65

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	530,00	16 038	0,48	7 698

Minimální jednotková porovnávací cena

7 600 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

7 696 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

7 790 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

7 696 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

525,34 m²**Porovnávací hodnota před korekcí ceny**

4 043 017

zaokrouhleně

4 000 000,00

Výsledná porovnávací hodnota**4 000 000 Kč**

4.1.2 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	1282
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Hrádek nad Nisou
Katastrální území:	Dolní Sedlo
Počet obyvatel:	7 735
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 553,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 111,00\ Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - za zápisy na LV	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - za stavbu z části na cizím pozemku, užívání bez KS	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,673}}$$

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,660}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,599}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,587}$

1. Pozemky se součástmi a příslušenstvím

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,660}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,890}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,660 * 1,000 * 0,890 = \mathbf{0,587}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 111,-	0,587		652,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 124	445	652,16	290 211,20
§ 4 odst. 1	zahrada	316/3	300	652,16	195 648,-
§ 4 odst. 1	zahrada	319/4	662	652,16	431 729,92
Stavební pozemky - celkem			1 407		917 589,12

1.2. Rodinný dům čp. 88

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	332,79 m ²	3,12 m	1 038,30
přízemí	332,79 m ²	3,20 m	1 064,93
patro	215,46 m ²	2,89 m	622,68
podkroví	215,46 m ²	3,11 m	670,08
Součet	1 096,50 m²		3 395,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 395,99 / 1 096,50	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 096,50 / 4	= 274,13 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
celý objekt	3060,95	=	3 060,95 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
celý objekt	NP	3 060,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 060,95 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	1,00	6,00

2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9441
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 262,11
Plná cena: 3 060,95 m ³ * 4 262,11 Kč/m ³	=	13 046 105,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 191 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 111 / 191 = 58,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,1 % / 100)	*	0,419
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 466 318,25 Kč
Koeficient pp	*	0,587
Cena stavby CS	=	3 208 728,81 Kč
Rodinný dům čp. 88 - zjištěná cena	=	3 208 728,81 Kč
Pozemky se součástmi a příslušenstvím - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		917 589,12 Kč
Pozemky se součástmi a příslušenstvím - zjištěná cena celkem	=	4 126 317,93 Kč

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

4 000 000 Kč

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1282 pro k.ú. Dolní Sedlo, obec Hrádek nad Nisou a okres Liberec

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená obvyklá cena je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku nebyla zjištěna věcná břemena, z příloženého listu vlastnictví vyplývají omezení – zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, v části D listu vlastnictví je potom exekuční příkaz k prodeji, nařízení exekuce (Žilka Ivan), prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona (Žilka Ivan), rozhodnutí o úpadku (Žilka Ivan), zahájení exekuce (Žilka Ivan) a zahájení exekuce (Žilková Petra).

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **5246-15/2021**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5246**.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1282
Katastrální území:	Dolní Sedlo [647365]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 124; součástí pozemku je stavba
316/3
319/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.03.2021 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 124
Obec:	Hrádek nad Nisou [564095]
Katastrální území:	Dolní Sedlo [647365]
Číslo LV:	1282
Výměra [m ²]:	445
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Sedlo [47368] ; č. p. 88; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 124
Stavební objekt:	č. p. 88
Ulice:	Rynoltická
Adresní místa:	Rynoltická č. p. 88

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Žilka Ivan
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Žilka Ivan

Typ

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Žilka Ivan

Zahájení exekuce - Žilka Ivan

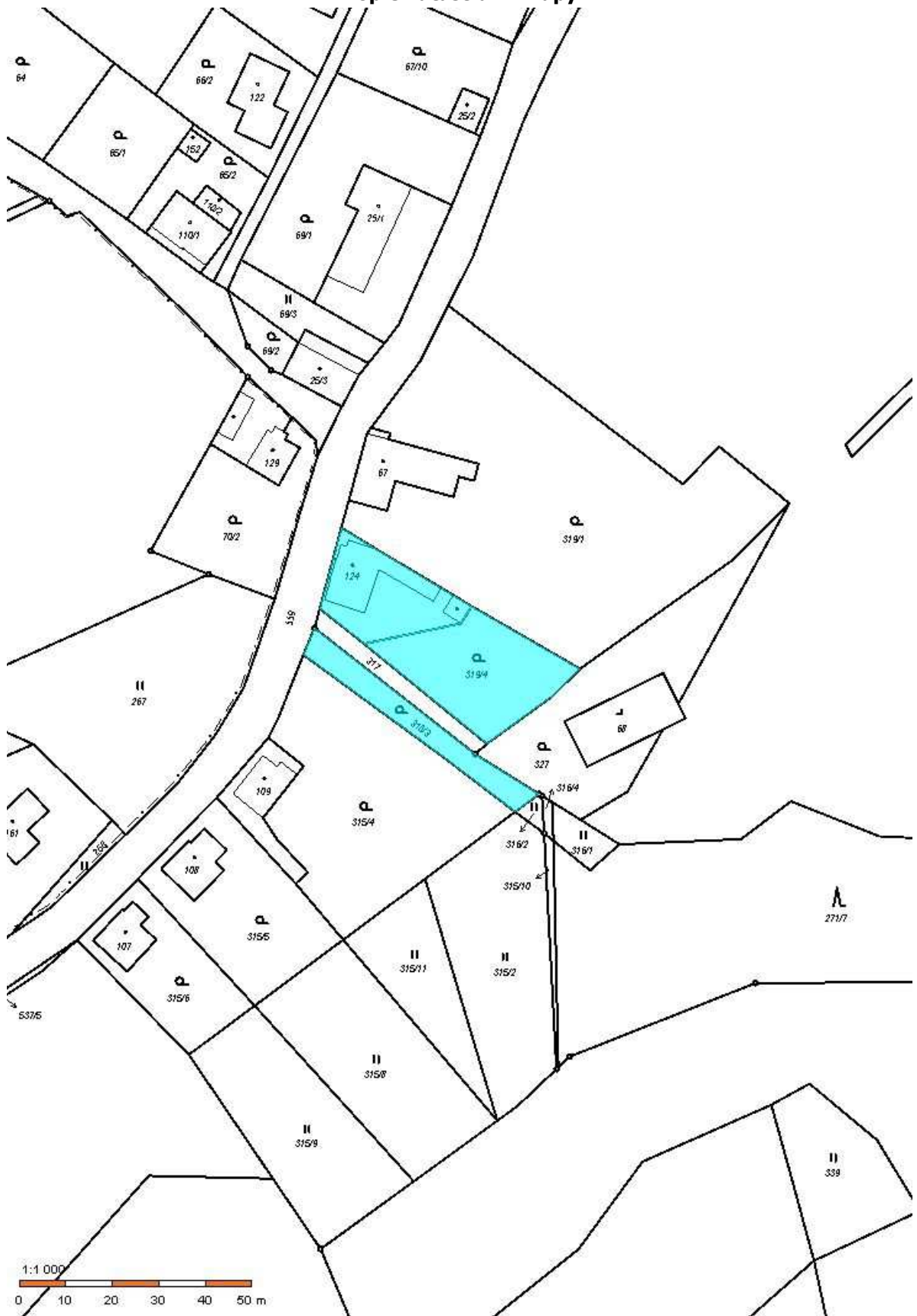
Zahájení exekuce - Žilková Petra DiS.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.03.2021 18:00.

Kopie katastrální mapy



Pozemky na LV 1282 v k.ú. č. 647365



ortofoto



severní část domu



dům z ulice



interier



interier



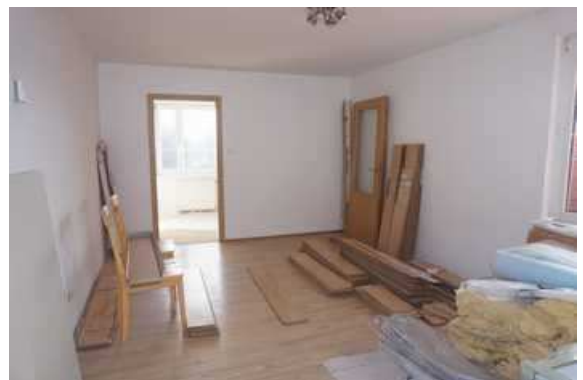
interier



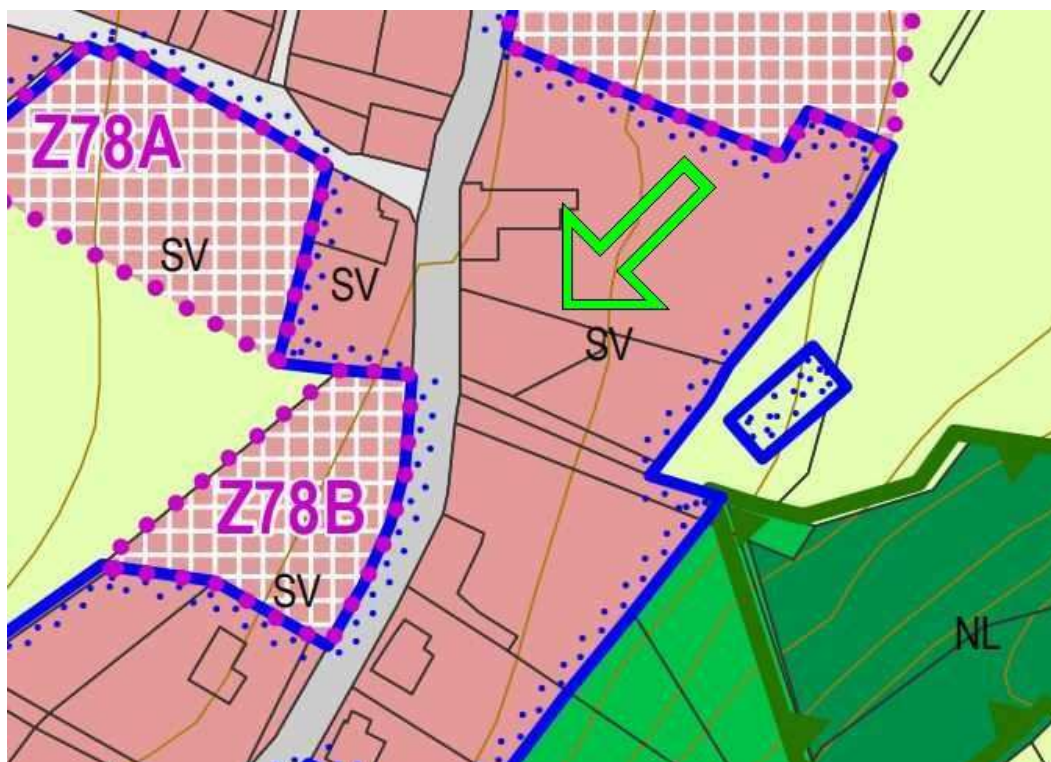
interier



interier



interier



výřez územního plánu

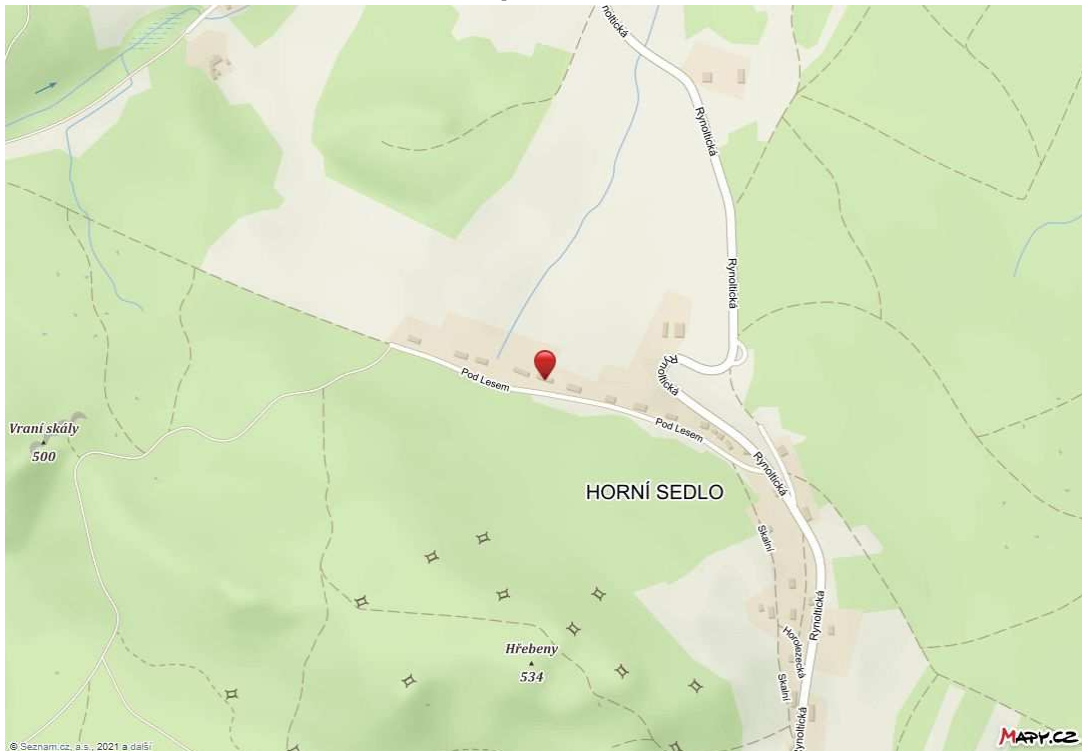
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC		SC	SC - plochy smíšené obytné - v centrech měst
SM		SM	SM - plochy smíšené obytné - městské
SV		SV	SV - plochy smíšené obytné - venkovské
SR			SR - plochy smíšené obytné - rekreační

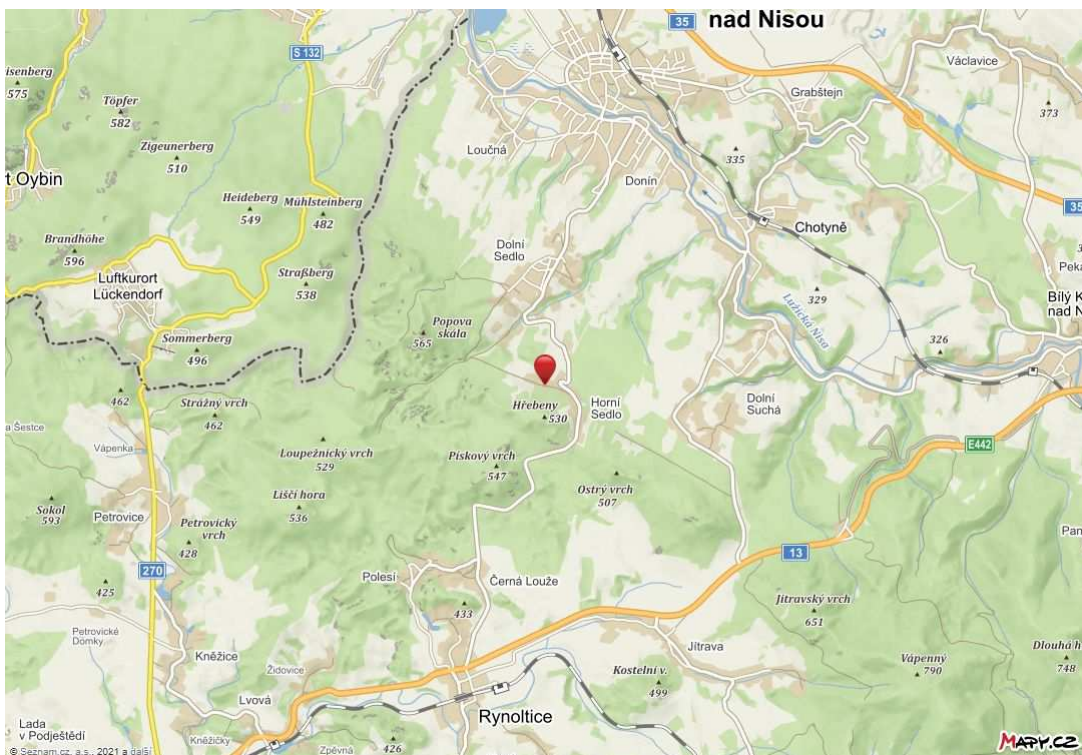


legenda výřezu územního plánu

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 81 v k.ú. č. 647365



Pozemek p.č. 81 v k.ú. č. 647365