

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1083-108/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 2195/4 o výměře 171m² zahrada, p.č. 2195/5 o výměře 195m² zahrada, p.č. 2196/1 o výměře 1112m² trvalý travní porost, p.č. 2196/2 o výměře 260m² zastavěná plocha a nádvoří vč. RD Frýdlant č.p. 1457, p.č. 2197/5 o výměře 2171m² trvalý travní porost, p.č. 2197/6 o výměře 570m² trvalý travní porost, p.č. 2197/7 o výměře 827m² trvalý travní porost, p.č. 2197/8 o výměře 121m² trvalý travní porost, p.č. 2197/17 o výměře 240m² trvalý travní porost, p.č. 2197/16 o výměře 215m² trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: JUDr. Martin Kuře IČO: 44207336 insolvenční
správce dlužníka Ing. Milana Tichého
Kostelní náměstí 233/1
41201 Litoměřice

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	11 400 000 Kč
--	----------------------

Počet stran: 31 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 28.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemků p.č. 2195/4 o výměře 171m² zahrada, p.č. 2195/5 o výměře 195m² zahrada, p.č. 2196/1 o výměře 1112m² trvalý travní porost, p.č. 2196/2 o výměře 260m² zastavěná plocha a nádvoří vč. RD Frýdlant č.p. 1457, p.č. 2197/5 o výměře 2171m² trvalý travní porost, p.č. 2197/6 o výměře 570m² trvalý travní porost, p.č. 2197/7 o výměře 827m² trvalý travní porost, p.č. 2197/8 o výměře 121m² trvalý travní porost, p.č. 2197/17 o výměře 240m² trvalý travní porost, p.č. 2197/16 o výměře 215m² trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Frýdlant, k.ú. Frýdlant
Adresa nemovité věci: Jiráskova 1457, 464 01 Frýdlant

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Tichý Milan , Ing. a Rošková Šárka, Jiráskova 1457, 464 01 Frýdlant, LV: 1684, podíl 1 / 1
Ing. Milan Tichý, Jiráskova 1457, 464 01 Frýdlant, LV: 1569, podíl 1 / 1

Obec: Frýdlant [564028]

Katastrální území: Frýdlant [635090]

Číslo LV: 1684 (část z LV)

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant

Obec: Frýdlant [564028]

Katastrální území: Frýdlant [635090]

Číslo LV: 1569 (část z LV)

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 11.6.2021. Vlastník (zástupce vlastníka) byl přítomen prohlídce předmětu ocenění. Vlastník (zástupce vlastníka) umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Frýdlant je město na severu Čech v Libereckém kraji (okres Liberec). Leží ve Frýdlantském výběžku na okraji Jizerských hor. Město, jímž protéká řeka Smědá, vzniklo kolem stejnojmenného hradu a zámku. Jeho historické jádro bylo prohlášeno městskou památkovou zónou. Žije zde přibližně 7 478 obyvatel. V místě dostatečná obč. vybavenost, MÚ, pošta, MŠ, základní škola, Gymnázium Frýdlant, založeno jako státní reálné gymnázium roku 1947, odborné škol, nemocnice, obchody, restaurace, kulturní zařízení, sportoviště.

Oceňované nemovitosti se nacházejí nedaleko centra obce, v ulici Jiráskova. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Nedaleko protéká řeka Smědá.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2219 Město Frýdlant, nám. T. G. Masaryka 37, 46401 Frýdlant

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s valbovou střechou a vikýři. RD je založen na základových pasech a desce s hydroizolací, svislé konstrukce zděné, příčky zděné, stropy s rovným podhledem event. šikmé, krov dřevěný vázaný, krytina tašková, klempířské konstrukce úplně pozinkované, vnitřní omítky vápenné štukované, vnější fasáda bez konečné úpravy, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné, dveře dřevěné v obložkových zárubních, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy plovoucí laminátové a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní kombinovaným kotlem, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV plyn. kotlem, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči, vnitřní hygienické vybavení tvoří 2 x koupelna a další samostatná WC. RD je dle informací získaných na místě kolaudován v roce 2010. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn a na veřejnou kanalizaci.

Dispozice RD: v 1. NP (při pohledu ze zahrady) vstup ze zahrady, sklad pro zahradní techniku, úložný prostor, společenská místnost s dalším vstupem na zahradu, místnost, chodba s plynovým kotlem, schodiště, prádelna, sušárna. V dalším podlaží hlavní vstup do RD, vlevo dvojgaráž, chodba, koupelna, ložnice se vstupem na terasu. Z chodby přístupná dvojgaráž, sam. WC, šatna se vstupem na terasu, obývací pokoj se vstupem na terasu a propojený s kuchyní, špajz. V podkroví potom podesta, doprava pokoj, doleva pokoj, koupelna, pokoj, sam. WC, pokoj, šatna.

Venkovní úpravy v rozsahu – zpevněné plochy okolo domu, oplocení, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí. Venkovní úpravy, přípojky a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD k datu ocenění běžně udržován a užíván vlastníkem resp. jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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

Komentář: P.č. 2196/2 - vlastník: Tichý Milan Ing., Jiráskova 1457, 46401 Frýdlant
RD č.p. 1457 - vlastník: SJM Tichý Milan Ing. a Rošková Šárka, Jiráskova 1457, 46401 Frýdlant

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: RD umístěn ve svahu, pod RD protéká říčka Smědá.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Nařízení exekuce - Ing. Tichý Milan, Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 1457
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 1457
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. RD č.p. 1457 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Jiráskova 1457 464 01 Frýdlant
LV:	1569
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Frýdlant
Katastrální území:	Frýdlant
Počet obyvatel:	7 476
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		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 122,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,071$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. RD č.p. 1457

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	260,00	3,20 m
2.NP	210,00	3,00 m
podkroví	210,00	1,60 m
680,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	260*3,2 =	832,00
NP	2.NP	210*3 =	630,00
Z	podkroví	210*1,6 =	336,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 798,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20

8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³] = 5 114,07

Plná cena: 1 798,00 m³ * 5 114,07 Kč/m³ = 9 195 097,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 100 = 11,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 11,0 % / 100)

* 0,890

Nákladová cena stavby CS_N

= 8 183 637,10 Kč

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= 8 592 818,96 Kč

RD č.p. 1457 - zjištěná cena

= 8 592 818,96 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 122,-	1,050		1 178,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2196/2	260	1 178,10	306 306,-
Stavební pozemek - celkem			260		306 306,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2197/8	74712	121	3,44	80,00	6,19	748,99
trvalý travní porost	2197/16	75800	167	5,29	80,00	9,52	1 589,84
trvalý travní porost	2197/16	74712	48	3,44	80,00	6,19	297,12
trvalý travní porost	2197/17	75800	116	5,29	80,00	9,52	1 104,32
trvalý travní porost	2197/17	74712	124	3,44	80,00	6,19	767,56
zahrada	2195/4	74712	171	3,44	80,00	6,19	1 058,49
zahrada	2195/5	74712	195	3,44	80,00	6,19	1 207,05
trvalý travní porost	2196/1	74712	1 112	3,44	80,00	6,19	6 883,28
trvalý travní porost	2197/5	75800	12	5,29	80,00	9,52	114,24
trvalý travní porost	2197/5	74712	2 159	3,44	80,00	6,19	13 364,21

trvalý travní porost	2197/6	75800	237	5,29	80,00	9,52	2 256,24
trvalý travní porost	2197/6	74712	333	3,44	80,00	6,19	2 061,27
trvalý travní porost	2197/7	74712	827	3,44	80,00	6,19	5 119,13

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 622 m² **36 571,74**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 342 877,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 1457

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	260,00	3,20 m
2.NP	210,00	3,00 m
podkroví	210,00	1,60 m
680,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	260*3,2 =	832,00
NP	2.NP	210*3 =	630,00
Z	podkroví	210*1,6 =	336,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 798,00 m³

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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30

3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 100,00
 Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 114,07

Plná cena: 1 798,00 m³ * 5 114,07 Kč/m³ = **9 195 097,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 100 = 11,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 11,0 % / 100)

* 0,890

RD č.p. 1457 - zjištěná cena = **8 183 637,10 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou z větší části neoplocené, neudržované a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 2196/2 zastavěn RD č.p. 1457. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 1600,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2195/4	171	1 200,00		205 200
zahrada	2195/5	195	1 200,00		234 000
trvalý travní porost	2196/1	1 112	1 200,00		1 334 400
zastavěná plocha a nádvoří	2196/2	260	1 200,00		312 000
trvalý travní porost	2197/5	2 171	1 200,00		2 605 200
trvalý travní porost	2197/6	570	1 200,00		684 000
trvalý travní porost	2197/7	827	1 200,00		992 400
trvalý travní porost	2197/8	121	1 200,00		145 200
trvalý travní porost	2197/16	215	1 200,00		258 000
trvalý travní porost	2197/17	240	1 200,00		288 000
Celková výměra pozemků		5 882	Hodnota pozemků celkem		7 058 400

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 1457 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	680,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 798,00 m ³
Zastavěná plocha:	260,00 m ²
Plocha pozemku:	5 882,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu
Lokalita:	Vratislavice Nad Nisou, Liberec, okres Liberec
Popis:	RD na velmi klidném místě ve Vratislavicích nad Nisou mezi Libercem a Jabloncem s výhledem do malebného údolí. V blízkosti lyžařská střediska Bedřichov, Ještěd, Javorník. Dům pravoúhlého, obdélníkového tvaru s vyčnívajícím vstupním zádveřím v jihozápadním průčelí, je situovaný do svahu bez podsklepení a má tři patra s terasou a šikmou střechou. Užitná plocha domu činí 364m ² , zastavěná plocha domu 136m ² . Celková plocha pozemku je 3251 m ² . Na pozemek vede příjezdová cesta, která se v zimě udržuje. V domě je vše, co potřebujete ke kvalitnímu bydlení. V přízemí se nachází velmi prostorná garáž, samostatný vchod s chodbou, technická místnost pro praní a sušení s bojlerem, další technická místnost pro elektrický kotel, prostorná šatna pro zimní věci a místnost s francouzskými okny pro hosty včetně koupelny a wc. V druhém patře je samostatný vchod, pracovna, ložnice, koupelna, wc, kuchyň, jídelna, obývací s krbem a přístup na terasu s luxusní vířivkou. Na chodbě jsou dřevěné schody do třetího patra, kde jsou dva velmi prostorné dětské pokoje a mezi nimi je koupelna s wc. Zahrada je upravená, oplocená s el. vraty a bezpečnostním zařízením. Dům je vytápěn elektrokotlem s noční akumulací, k dotápění objektu slouží krbová kamna v obývací na suché dřevo. V domě je podlahové topení. Podkrovní místnosti jsou zatepleny skelnou tepelně izolační rohoží tl. 20cm, podlaha

a strop v suterénu a garáži jsou izolovány polystyrénovými deskami o tl. 8cm, stejně zateplená je i fasáda kolem domu. Střecha je z kvalitních živičných bitumenových pásů, klempířské prvky jsou z TZN plechu. V domě je možnost využití i plynu, který je veden až téměř k domu. Velký pozemek se dá rozdělit na další parcelu. Kolaudace proběhla v listopadu 2017. K domu je veškerá technická dokumentace.

Pozemek: 3 251,00 m²

Užitná plocha: 400,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dokončený objekt vč. terénních úprav. Lokalita nedaleko Liberce.

Cena k 30.5.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

12 863 000 Kč

0,95

12 219 850 Kč

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Ferdinandov, Hejnice, okres Liberec

Popis: Dvougenerační RD 4kk a 2kk v obci Hejnice v části Ferdinandov. Dům se nachází na okraji obce s přístupem do lesa. Jedná se o novostavbu domu z roku 2006. V přízemí se nachází vstupní hala, ze které je vstup do samostatného bytu 2kk o ploše 34,49 m² (ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a s wc). Z haly je dále vstup do druhé části domu kde se nachází byt 4kk o velikosti 155m². V přízemí se nachází obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, spíží a technická místnost s centrálním vysavačem (celkem 51,32m²), dále je zde wc. V horním patře jsou dvě menší ložnice orientované na jihovýchod (2 x 14,45m²) s výstupem na společnou lodžii (7m²) a jedna velká ložnice orientovaná na jihovýchod (20,48m²) s výstupem na samostatnou lodžii (7m²). Na patře se nachází samostatné wc, koupelna se sprchovým koutem a s wc, koupelna s vanou a sprchovým koutem, prádelna. U výstupu ze schodiště je pracovní kout. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel nebo krbová vložka s teplovodním výměníkem. V přízemí je topení podlahové a radiátory, v horním patře pouze radiátory. U domu se nachází krytá terasa 36m² přístupná z obou bytů. S terasou sousedí okrasné jezírko. Celková plocha pozemku 3.720m² (z toho 125m² zastavěná plocha, 1.016m² zahrada, 2.579m² lesní pozemek. Parkování - dvě krytá místa, případně povolení stavby garáže .

Pozemek: 3 720,00 m²

Užitná plocha: 189,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: RD z roku 2006, dvougenerační objekt.

Cena k 9.5.2021
9 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,05

Upravená cena
9 975 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu
Lokalita: Dlouhý Most, okres Liberec
Popis: Krásný, moderní rodinný dům (novostavba z r. 2018) v malebné lokalitě Dlouhého Mostu s dojezdem 5 min. do Liberce a 50 min. do Prahy. Rodinný dům o dispozici 5+kk s garáží/úložným prostorem nabízí v přízemí předsíň/chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu se sprchovým koutem a pokoj pro hosty. V patře pak tři ložnice a prostorná koupelna s vanou. V celém domě na míru zhotovený nábytek (šatní skříně, botník, kuchyňská linka a pracovní ostrůvek (dub dýha), schodiště (dub masiv) aj.), kvalitní spotřebiče (americká lednice, vestavný kávovar, myčka, krb aj.), bezfalcové dveře dveře (dub dýha). Na slunné, kultivované zahradě bazén a dětská trampolína, zahradní nábytek a hlavně překrásný výhled na Ještěd či Rašovku. Velmi nízké náklady na bydlení - kvalitní tepelné čerpadlo Nibe, studna hloubky 55m, celkem náklady pouze cca 3600,-Kč/měs.

Pozemek: 1 003,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Nedaleko Liberce, RD z roku 2018.

Cena k 27.2.2021
12 000 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,00

Upravená cena
12 000 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních a nabídkových cen obdobných nemovitostí v Libereckém kraji.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 975 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 398 283 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 219 850 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	11 398 283 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 398 283 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 1457	8 592 819,- Kč
2. Pozemky	342 877,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 935 696,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 935 700,- Kč

slovy: Osmmilionůdevěttřicetpěttisíc sedm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

8 935 700 Kč

slovy: Osmmilionůdevěttřicetpěttisíc sedm set Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 1457	8 183 637,10 Kč
-------------------	-----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	7 058 400,- Kč
--------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 1457 vč. pozemků	11 398 283,- Kč
-------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	11 398 283 Kč
Věcná hodnota	15 242 037 Kč
z toho hodnota pozemku	7 058 400 Kč

Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků
- + dostatečná plocha RD (tři podlaží)
- + prakticky novostavba

Slabé stránky

- nedokončená fasáda, část interiéru a terénní úpravy
- nedaleko říčka Smědá

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

11 400 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V určené obvyklé ceně

(tržní hodnotě) není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemků p.č. 2195/4 o výměře 171m² zahrada, p.č. 2195/5 o výměře 195m² zahrada, p.č. 2196/1 o výměře 1112m² trvalý travní porost, p.č. 2196/2 o výměře 260m² zastavěná plocha a nádvoří vč. RD Frýdlant č.p. 1457, p.č. 2197/5 o výměře 2171m² trvalý travní porost, p.č. 2197/6 o výměře 570m² trvalý travní porost, p.č. 2197/7 o výměře 827m² trvalý travní porost, p.č. 2197/8 o výměře 121m² trvalý travní porost, p.č. 2197/17 o výměře 240m² trvalý travní porost, p.č. 2197/16 o výměře 215m² trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 1569 a LV č. 1684 pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

11 400 000,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistatisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s

oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 11 400 000,- Kč.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1083-108/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 28.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

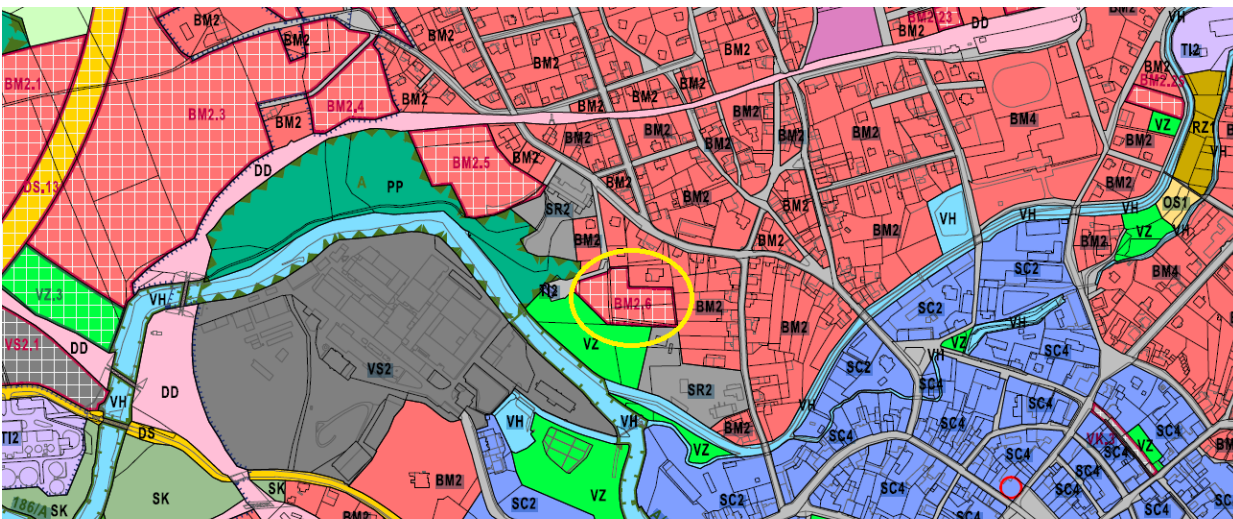
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM, ÚP	1
Mapa obce, oblasti	2
Fotodokumentace	9

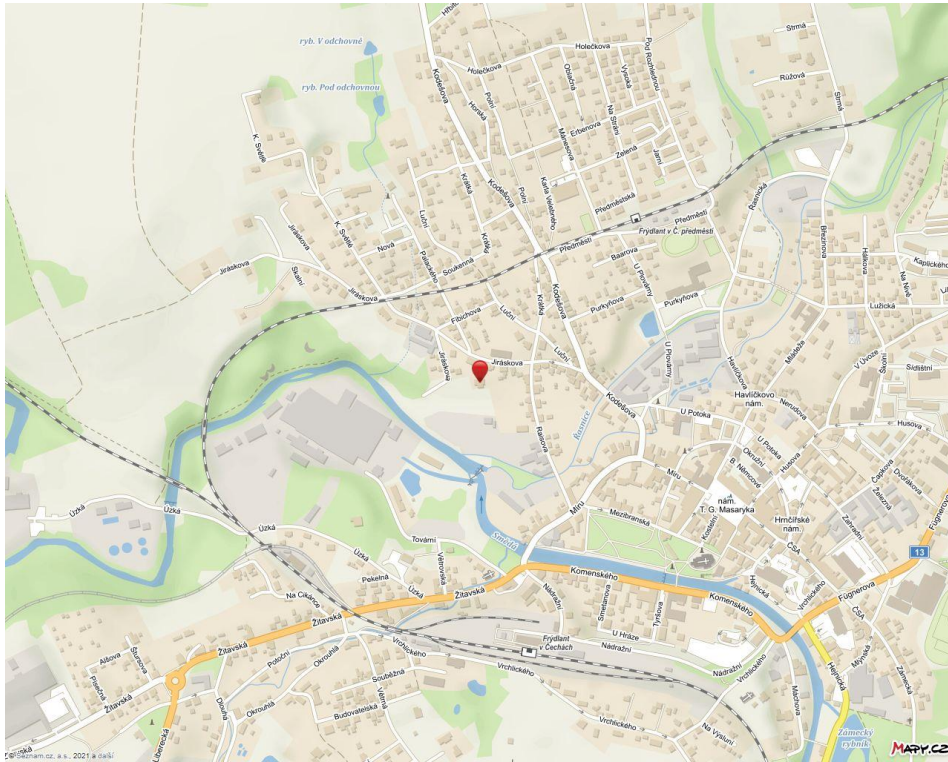
Katastrální mapa



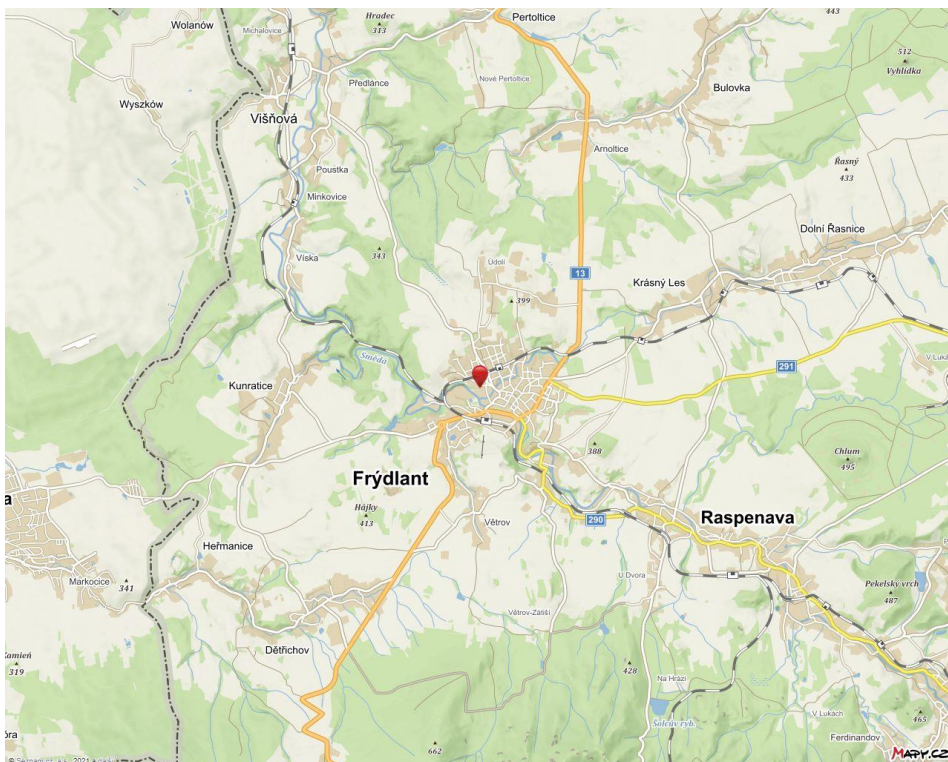
Územní plán



Mapa oblasti



RD č.p. 1457



RD č.p. 1457

















