

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22068-1457/2020

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1641/3 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1641/4 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Košťálov, č.p. 298, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1641/4), v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1613 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1691/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1713/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1713/3 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV 643) a pozemku p.č. 1714 - ostatní plocha, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1616 - lesní pozemek a pozemku p.č. 1626 - lesní pozemek, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

Objednatel posudku:

JUDr. Karel Urban
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 Brno
IČ: 66208238
DIČ: 5910140192

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 97 EX 947/20-20

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.11.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 27 stran a 25 stran příloh.

V Praze, dne 15.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 27.10.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 947/20-20**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1641/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1641/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Košťálov, č.p. 298, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1641/4), vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1613** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1691/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1713/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1713/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV 643) a pozemku **p.č. 1714** - ostatní plocha, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1616** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1626** - lesní pozemek, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby uvedl všechna příslušenství nemovitostí, známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovil výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.11.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraň, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
 - stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.11.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 367.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 151, pro k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 26.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 308, pro k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 26.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily, vyhotovená objednavatelem dne 26.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Košťálov.

Znalecký posudek č. 1619/34/20 ze dne 15.11.2020 vypracovaný Ing. Miroslavem Vláškem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Nemovitě věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov

Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Košťálov
Katastrální území: Košťálov (670936)

List vlastnictví číslo: 151

Vlastník:

Matouš Josef
č. p. 298, 51202 Košťálov

Podíl: 1/6

Nemovitě věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Košťálov
Katastrální území: Košťálov (670936)

List vlastnictví číslo: 308

Vlastník:

Matouš Josef
č. p. 298, 51202 Košťálov

Podíl: 1/5

5. Celkový popis nemovitých věcí

I) Nemovité věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov

Jedná se o podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové, části obce Košťálov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1641/7 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Košťálov, č. p. 201, 512 02 Košťálov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Košťálov je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1980. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Proběhla výměna oken, parapetů a žlabů. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vlevo, je situována dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou. U objektu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), se nachází přístřešek pro auto pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou. Na přední část objektu navazuje garáž ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- chodník z betonových dlaždic
- chodník betonový
- přípojky IS

II) Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1613** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1691/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1713/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1713/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV 643) a pozemku **p.č. 1714** - ostatní plocha, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily, které jsou situovány v odlehlé, severní části katastrálního území. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1907 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1712 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Košťálov, č. p. 201, 512 02 Košťálov.

Na částech pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Košťálov jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 1613: „ plochy smíšené nezastavěného území - nelesní zeleň (NN)

- pozemek p.č. 1714: „ plochy smíšené nezastavěného území - nelesní zeleň (NN)
- pozemek p.č. 1691/1: „plochy zemědělské - zemědělský půdní fond (NZ)
- pozemek p.č. 1713/2: „plochy zemědělské - zemědělský půdní fond (NZ)
- pozemek p.č. 1713/3: „plochy zemědělské - zemědělský půdní fond (NZ)

Informace získány z internetových stránek obce Košťálov.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Na pozemku p.č. 1713/3 - zastavěná plocha a nádvoří je situována stavba bez čp/če - tech. vyb, která je ve vlastnictví jiného vlastníka.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1616** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1626** - lesní pozemek, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily jsou samostatně oceněny přiloženým Znaleckým posudkem č. 1619/34/20 ze dne 15.11.2020.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 298
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,929$$

Nemovité věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 (viz odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 298 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	8,87×11,19+1,88×3,00	=	104,90 m ²
Podkroví	8,87×11,19	=	99,26 m ²
I.PP	8,87×11,19	=	99,26 m ²
Součet:		=	303,42 m ²

Podlažnost: 303,42 / 104,90 = 2,89

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	8,87×11,19×3,21	=	318,61 m ³
Vrchní stavba	8,87×11,19×2,61+1,88×3,00×2,95	=	275,69 m ³
Zastřešení	8,87×11,19×2,87×0,50	=	142,43 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	736,73 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – smíšené	23,40 %	Podstandardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – cementové hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Liberecký
Obec: Košťálov
Počet obyvatel: 1 653
Základní cena (ZC): 2 350,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1980
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,666

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 565,10 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,929

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 736,73 \times 1\,565,10 \times 0,930 \times 0,929 = 996\,205,90 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	166 034,32 Kč

Rodinný dům č.p. 298 – zjištěná cena: 166 034,32 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Košťálov

Název okresu: Semily

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: ZC_v = 504,– Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 155,– \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 778 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do $1\,000 \text{ m}^2$.

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,929$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,864$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 133,9200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1641/3	Trvalý travní porost	655	87 717,60
1641/4	Zastavěná plocha a nádvoří	123	16 472,16
	Součet:	778	104 189,76

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$\times$	1 / 6
$=$	17 364,96 Kč

Pozemky – zjištěná cena:

17 364,96 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

1) RD Tatobity, okres Semily

Rodinný dům v obci Tatobity nedaleko Turnova a Mírové pod Kozákovem. Dům dispozičně nabízí v přízemí vstupní chodbu, kuchyň, obývací pokoj a jeden další obytný pokoj. Dále koupelnu a malou spíž. Dřevěné schodiště spojuje přízemí s podkrovím. Zde jsou dva obytné pokoje a vstup na menší terasu. K domu náleží oplocená zahrada o výměře 508m². Místo a lokalita je vhodná na trvalé bydlení, ale i na chalupaření. Dům si dle inspaniduálních požadavků žádá úpravy, byly zde již započaty opravy interiéru. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva pouze v kuchyni. Voda je do domu zavedena z místního vodojemu, odpady nutno dodělat, v domě je pouze suché wc. Celková užitná plocha domu činí 90m². Příjezd k domu je z hlavní komunikace zhruba 30m po nezpevněné cestě.

Nabídková CENA: 1 550 000,- Kč

2) RD Lázně Bělohrad - Hřídelec, okres Jičín

Samostatně stojící rodinný dům 4+1 s garáží s celkovou podlahovou plochou 116 m². Původní rodinný dům postavený pravděpodobně kolem roku 1930, v roce 1969 o přístavbu do dnešní podoby. Je postaven ve svažitém terénu u páteřní komunikace na základových pasech. Obvodové nosné konstrukce zděné na tl. 45 cm. Stropní konstrukce rovné, schodiště teracové železobetonové do prvního patra. Zastřešení je provedeno sedlovým krovem o mírném spádu. Střešní krytina je plechová, klempířské prvky jsou pozinkované, některé prvky ve střešní části, žlaby a svody vyměněny v posledním období. Okna jsou osazena dřevěná špaletová, dveře do obložkových zárubní náplňové. Podlahové konstrukce ve standardní úpravě. Do objektu zavedena voda, žumpa (do 2 let obec plánuje kanalizaci), elektrický proud. Vytápění kotlem na pevná paliva umístěným v přízemí s radiátorovými články.

Nabídková CENA: 1 660 000,- Kč

3) RD Třebnouševs, okres Jičín

Samostatně stojící dům ve střední části obce Třebnouševs. Dům je dvoupodlažní stavba s volným podkrovním prostorem a kolnou. Dům je postaven z cihelného zdiva. Kryje jej valbová střecha, u které proběhla částečná výměna klempířských prvků z pozinkovaného, krytina je eternitová šablona. Dům je částečně rekonstruován. Proběhla zde rekonstrukce kuchyně a koupelny v 1 patře. Kuchyň, ze které je volný přístup do obývacího pokoje je vybavena kuchyňskou linkou. Koupelna se sprchovým koutem je obložena keramickou dlažbou na podlaze je dlažba. Krytina podlah v pokojích jsou koberce či lina. Okna obytné části směřují k jihu a západu. Vytápění zajišťuje kombinovaný plynový kotel, který tupí do ústředního topení. Voda je ohřívána bojlerem. Dům je napojen na vedení plynu elektrické energie a obecní splaškovou kanalizaci.

Nabídková CENA: 1 800 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické

uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky předmětu ocenění:

- neúplná občanská vybavenost obce
- mírně zanedbaná údržba
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Tatobity, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	1 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 483 253,59 Kč
Váha (V):	1,0
RD Lázně Bělohrad - Hřídelec, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 660 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 588 516,75 Kč
Váha (V):	1,0
RD Třebnoušev, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 722 488,04 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	1 483 253,59 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 598 086,13 Kč
Maximální jednotková cena:	1 722 488,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 600 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 600 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	266 666,67 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	213 333,34 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 213 333,34 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov**1) Pozemky****3.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****3.1.a) Pozemky – § 4, 6****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Košťálov
Název okresu: Semily

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 504,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 155,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,558$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 86,4900 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1713/3	Zastavěná plocha a nádvoří	32	2 767,68

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m^2]	Zákl. cena [Kč/ m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
----------	-------	------	-------------------------	--	----------	-----------

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1691/1	Trvalý travní porost	73041	637	4,83	6,7620	4 307,39
1713/2	Trvalý travní porost	73041	1 919	4,83	6,7620	12 976,28
Součet:			2 556			17 283,67

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. + 40 % $k_u = 1,400$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 3,54 \text{ Kč/m}^2$ **§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1714	Ostatní plocha - neplodná půda	478		1,0000	478,-
1613	Ostatní plocha - neplodná půda	345		1,0000	345,-
Součet:		823			823,-

**) základní cena upravená byla omezena na 1 Kč/m²*

Součet cen všech typů pozemků: = **20 874,35 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{5}$
Cena po úpravě: = **4 174,87 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **4 174,87 Kč**

4) Ocenění porovnávací metodou

1) Pozemek Košťálov, okres Semily

Pozemky o celkové výměře 6.158 m². Čikvásky se nacházejí v okrese Semily, asi 1 km na severozápad od Košťálova. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost.

Nabídková CENA: 166 000,- Kč

2) Pozemek Vysoké nad Jizerou, okres Semily

Pozemky o celkové výměře 5.690 m². Vysoké nad Jizerou je město v Libereckém kraji, jedno z nejvýše položených horských měst České republiky. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda.

Nabídková CENA: 159 900,- Kč

3) Pozemek Stružinec - Bezděčín, okres Semily

Zemědělská půda o výměře 12.769 m². Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Tuhaň u Stružince, LV č.: 405, parc.č.: 81/1, 85/2, 85/7, 90/9, 90/10, 93/8, 95/8.

Nabídková CENA: 383 070,- Kč

4) Pozemek Slaná - Bořkov, okres Semily

Pozemky ve dvou dílech vzdálených 200m od sebe v k.ú. Bořkov. Z toho 5,5833 je obhospodařováno v LPISu (1,7ha orné - R, 0,7ha ozeleněné - G a 3,14 ha TTP).

Nabídková CENA: 2 082 693,- Kč

5) Pozemek Železný Brod - Horská Kamenice, okres Jablonec

Zemědělské pozemky v k.ú. Horská Kamenice. K prodeji je celek o výměře 17.053 m², jedná se o pozemky trvalého travního porostu. Pozemky jsou obhospodařované a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 392 219,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 22,- do 29,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **26,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Košťálov, okres Semily		166 000,- Kč	6 158,00 m ²
1,00	1,05	25,67 Kč	1,0
Pozemek Vysoké nad Jizerou, okres Semily		159 900,- Kč	5 690,00 m ²
1,00	1,05	26,76 Kč	1,0
Pozemek Stružinec - Bezděčín, okres Semily		383 070,- Kč	12 769,00 m ²
1,00	1,05	28,57 Kč	1,0
Pozemek Slaná - Bořkov, okres Semily		2 082 693,- Kč	71 817,00 m ²
1,00	1,05	27,62 Kč	1,0
Pozemek Železný Brod - Horská Kamenice, okres Jablonec		392 219,- Kč	17 053,00 m ²
1,00	1,05	21,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	21,90 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	26,10 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	28,57 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		26,- Kč
Jednotkové množství:	×	3 411,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	88 686,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 5
Cena po úpravě:	=	17 737,20 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/5 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:		=	14 189,76 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	14 189,76 Kč
--------------------------------------	---------------------

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 151, v k.ú. Košťálov

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 308, v k.ú. Košťálov činí:

215 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 308, v k.ú. Košťálov činí:

15 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 308, v k.ú. Košťálov

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1616** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1626** - lesní pozemek, vše v k.ú. Košťálov, obec Košťálov, okres Semily jsou samostatně oceněny příloženým Znaleckým posudkem č. 1619/34/20 ze dne 15.11.2020. Obvyklá hodnota dle uvedeného znaleckého posudku činí **110 000,- Kč**.

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

215 000,- + 15 000 + 110 000,- = 340 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	166 034,– Kč
Cena pozemků	21 540,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	187 574,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	340 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

340 000,– Kč

Cena slovy: tři sta čtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.12.2020

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 22068-1457/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Znalecký posudek č. 1619/34/20 ze dne 15.11.2020 vypracovaný Ing. Miroslavem Vláškem