

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083024/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová Exekutorský úřad v Praze 7 Jankovcova 13, 170 00 Praha 7
Číslo jednací:	228 EX 232/19-142
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hejnická č.p. 125, Liberec, okres Liberec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	28.11.2024
Zpracováno ke dni:	28.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ½ rodinného domu č.p. 125 a pozemků parc. č. st. 149; 852/20 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Krásná Studánka na listu vlastnictví č. 871.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 125
Adresa předmětu ocenění:	Hejnická č.p. 125, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	Hejnická
Katastrální území:	Krásná Studánka

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Proběhla vnější prohlídka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kladivová Darina, Hejnická 125, Liberec XXXI-Krásná Studánka, 46001 Liberec 1/2 Kunert
Petr, Mšenská 3954/44, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 125 a pozemek parc. č. st. 149; 852/20 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Krásná Studánka na listu vlastnictví č. 871.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka nemovitosti nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné. Stav objektu je na základě vnější prohlídky předpokládán k rekonstrukci.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové či smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 40 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920 - 1940.

Odhadem v roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (plastová okna).

Vady rodinného domu odhadované na základě celkového charakteru domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: podstandardní prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha	120,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	160,00 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. a Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: teraco

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba
místnosti: lino, koberce, prkenná podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1031 m². Sklon pozemku je svažitý. a Sklon pozemku je strmý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a z části není oplocený. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1191/9	ostatní plocha	Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha 4

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno - věcné břemeno dle listiny na pozemku p.č. 852/20.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	ne
PENB	
Dům byl postaven v roce	1920 - 1940

Popis rodinného domu	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce okna	Rozsah celková	Rok 2005
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová s vikýři		
	Krytina střechy	eternitové šablony		
	Klempířské prvky	chybí		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové		
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek		

Popis vnitřních prostor	Dispozice			
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha	120,00 m²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	160,00 m²	
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
Plynovod	ne			

	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	chodba: teraco koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: lino, koberce, prkenná podlaha
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1031 m ²
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	svažitý, strmý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dle listiny na pozemku p.č. 852/20
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Prodej v exekucním řízení.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - blízkost frekventované komunikace	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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,612}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,530}$$

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: Bez zástavby	IV	-0,03
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,471}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

1. Nemovitosti LV 871

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,031,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,031,00) / 1\,031,00 = \mathbf{0,994}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,530}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,770}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,530 * 1,000 * 0,770 = 0,408$$

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		4 415,-	0,408		1 801,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 149	259	1 801,32	
	Redukční koeficient R = 0,994			1 790,51	463 742,09
§ 4 odst. 1	zahrada	852/20	772	1 801,32	
	Redukční koeficient R = 0,994			1 790,51	1 382 273,72
Stavební pozemky - celkem			1 031		1 846 015,81

1.2. Rodinný dům č.p. 125

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberec
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 004,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	6*3,8+8*15,5	=	146,80 m ²
podkroví:	8*15,5	=	124,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	146,80 m ²	2,80 m
podkroví:	124,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

OPp:	(6*3,8+8*15,5)*(3,2)	=	469,76 m ³
OPs:	(8*15,5)*(2,10/2)+(2*2*1,5/2)	=	133,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	602,96 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	146,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	270,80 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,84	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,542}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,530}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,770}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,542 = 2\,712,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 602,96 \text{ m}^3 * 2\,712,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,530 * 0,770 = 667\,378,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{667\,378,18 \text{ Kč}}$$

Nemovitosti LV 871 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

	<u>1 846 015,81 Kč</u>
Nemovitosti LV 871 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 2 513 393,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2

$$\text{Nemovitosti LV 871 - cena zjištěná celkem} = \mathbf{1\,256\,697,- \text{ Kč}}$$

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 871	1 256 697,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	923 007,91 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 125	333 689,- Kč
	= 1 256 697,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

1 256 697,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 256 700,- Kč

slovy: Jeden milion dvě stě padesát šest tisíc sedm set Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Hejnická č.p. 125, Liberec, okres Liberec

Hejnická č.p. 125, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - ČSOB Index
Oceňovaný objekt	Hejnická č.p. 125, Liberec, okres Liberec	120 m ²	před rekonstrukcí	1031 m ²	Viz popis	
1	Ferdinandov č.p. 100, Hejnice, okres Liberec	136 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	Viz příloha	I.Q/2024
2	Hejnice, okres Liberec	140 m ²	-	458 m ²	Viz příloha	III.Q/2023
3	Luční č.p. 25, Chrastava, okres Liberec	200 m ²	špatný	424 m ²	Viz příloha	II.Q/2023
4	Dětrichov č.p. 207, okres Liberec	88 m ²	před rekonstrukcí	126 m ²	Viz příloha	IV./2022

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 ČSOB Index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 279,41 Kč	1	12 279,41 Kč	1.2 ¹	0.99	1	0.85	1	0.97	0.979506	12 536,33 Kč
2	14 214,29 Kč	0.9	12 792,86 Kč	1.2 ²	0.99	1.05	0.8 ³	1	0.95	0.948024	13 494,24 Kč
3	13 400,00 Kč	1	13 400,00 Kč	1.25 ⁴	0.96	0.95	0.79 ⁵	1	0.95	0.85557	15 662,07 Kč
4	6 818,18 Kč	1	6 818,18 Kč	1.2 ⁶	1.02	1	0.7 ⁷	1	0.96	0.822528	8 289,30 Kč
Celkem průměr											12 495,48 Kč
Minimum											8 289,30 Kč
Maximum											15 662,07 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 094,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9 401,49 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15 589,48 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K1; č.1] Ve srovnání K1 je zohledněna blízkost frekventované silnice u oceňované nemovitosti.											
² [K1; č.2] Ve srovnání K1 je zohledněna blízkost frekventované silnice u oceňované nemovitosti.											
³ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁴ [K1; č.3] Ve srovnání K1 je zohledněna blízkost frekventované silnice u oceňované nemovitosti.											
⁵ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁶ [K1; č.4] Ve srovnání K1 je zohledněna blízkost frekventované silnice u oceňované nemovitosti.											
⁷ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

12 495,48 Kč/m²

* 120 m²

= 1 499 458 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 499 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 256 700,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 499 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

750 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: horší prodejnost spoluvlastnických podílů na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

600 000,00 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti

Kladné vlivy	Záporné vlivy
	- sousedství frekventované silnice

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. V tomto případě ocenění pozemků neodpovídá tržní situaci.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/2 rodinného domu č.p. 125 a pozemků parc. č. st. 149; 852/20 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Krásná Studánka na listu vlastnictví č. 871.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

600 000,- Kč

Slovy: šeststetisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

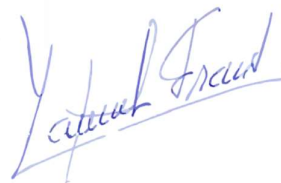
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2024



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 083024/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

13.12.24 8:38

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	852/20
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Krásná Studánka [673641]
Číslo LV:	871
Výměra [m ²]:	772
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kladivová Darina, Hejnická 125, Liberec XXXI-Krásná Studánka, 46001 Liberec	1/2
Kunert Petr, Mšenská 3954/44, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83441	772

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kunert Petr

^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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 13.12.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 149
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Krásná Studánka [673641]
Číslo LV:	871
Výměra [m ²]:	259
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Liberec XXXI-Krásná Studánka [408841] ; č. p. 125; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 149
Stavební objekt:	č. p. 125
Ulice:	Hejnická
Adresní místa:	Hejnická č. p. 125

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kladivová Darina, Hejnická 125, Liberec XXXI-Krásná Studánka, 46001 Liberec	1/2
Kunert Petr, Mšenská 3954/44, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kunert Petr

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

☆

A

Povodňový informační syst

↗

▼ Změnit mapu

397.20

132

125

Powered by [Hydrosoft Veleslavín](#) — © 2024 CUZK

🔍

+

Legenda

▶ ☒ Chráněná území

▼ ☒ Záplavová území

▶ ☐ Kilometráž po 1 km

☐ Říční síť ?

☐ Říční síť (pojmenované toky) ?

☐ Říční síť (bezejmenné toky)

▼ ☐ Aktivní zóny Q100 ?

▶ ☒ Záplavová území Q5 ?

▶ ☒ Záplavová území Q20 ?

▼ ☒ Záplavová území Q100 ?

80 %

▼ ☐ Záplavová území Q500 ?

100 %

Dotaz

Měření

Tisk

dálkový přístup - Výpis: 🌐

dálkový přístup - Mapa: 🗺️

© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrosoft Veleslavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [přehled aktu](#)

[tisk](#)

[na](#)

21

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

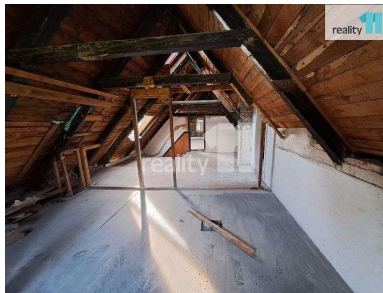
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

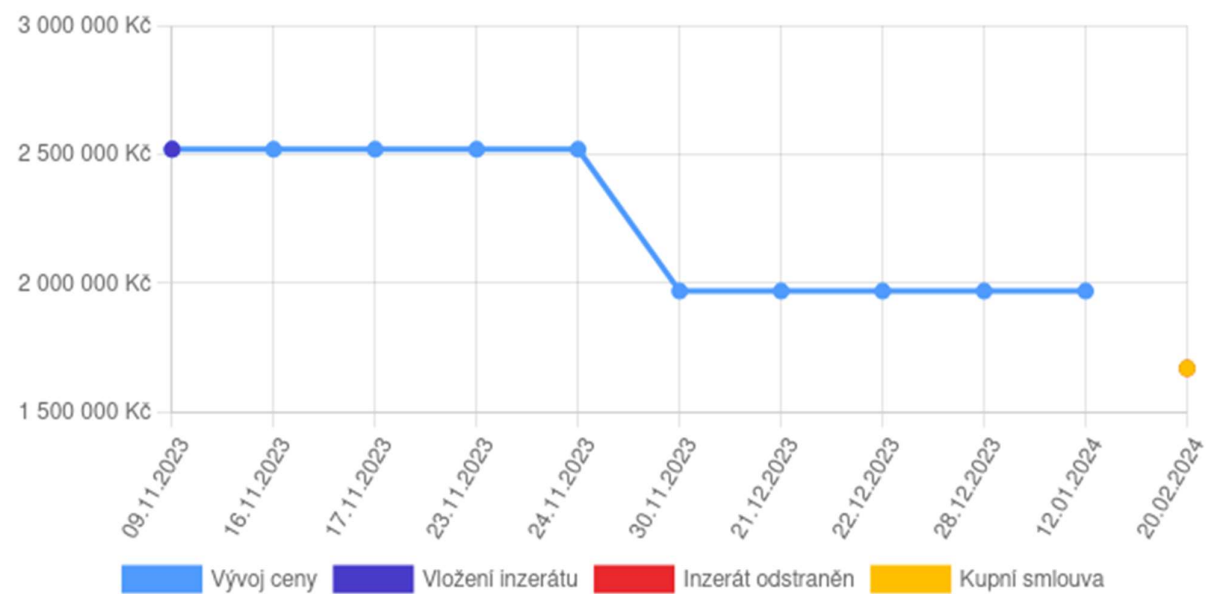
Lokalita	Ferdinandov č.p. 100, Hejnice, okres Liberec	Cena dle KS	1 670 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-228/2024-532
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	517 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Jiné	Podlahová plocha	136 m ²
Užitná plocha	136 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

Reality 11 Vám zprostředkují prodej ideální 2/3 podílu rodinného domu v obci Ferdinandov, okres Liberec. V současné době vlastní prodávající 2/3 avšak po dohodě se sousedem vlastním 1/3, tato bude převedená na prodávajícího, který mu nechá podíl na stodole, která bude geodeticky oddělená. Dům je před rekonstrukcí, připojený na elektrickou energii. Voda z vododního řádu, vlastní studna (potřeba vyčistit). Kanalizace je v ulici. Z půdních prostor je možné vybudovat 4 pokoje. Dům je z 1/4 podsklepený. Více informací v realitní kanceláři. Volné ihned. Ev. číslo: 25902.

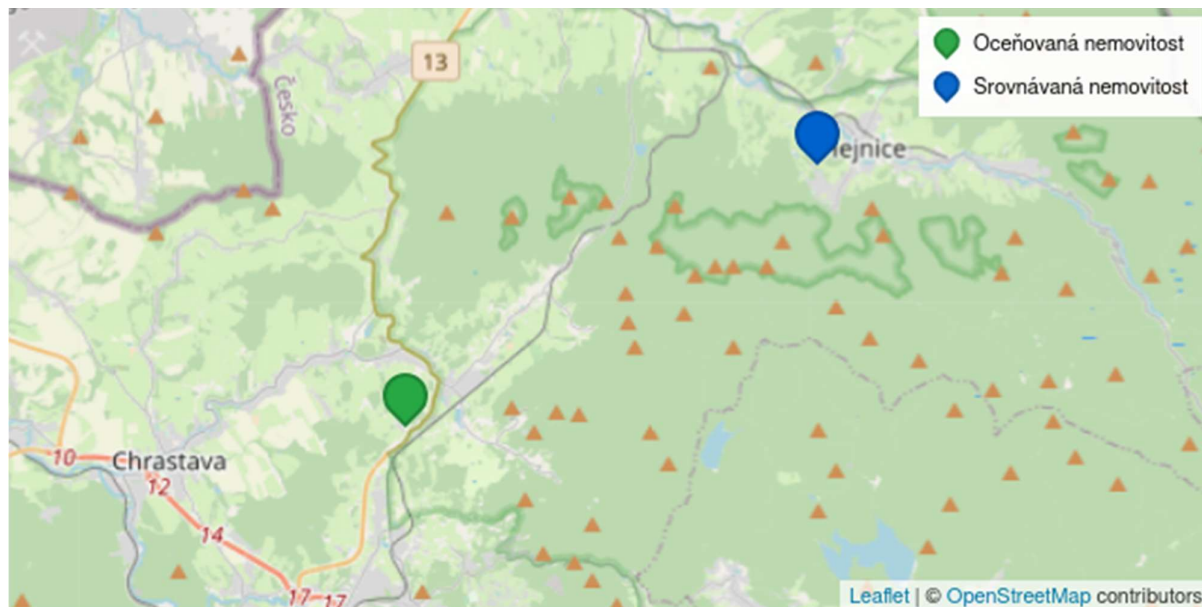
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

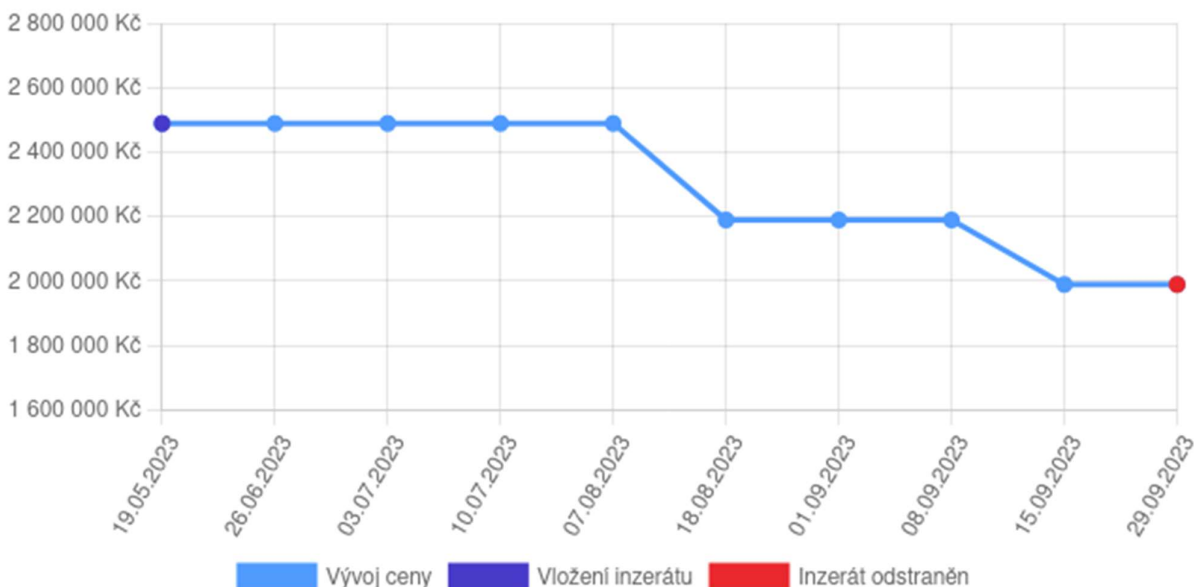
Lokalita	Hejnice, okres Liberec	Cena	1 990 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize pro RK a právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	458 m ²	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	140 m ²		

Nabízíme Vám rodinný dům o užitné ploše 140 m² s obývací místností v přízemí, koupelnou a komorou a dalšími 2 obytnými místnostmi v patře. Dům je zčásti podsklepen a k domu náleží dřevěná přístavba šikovní na uskladnění nářadí či dřeva. Dům je zčásti poloroubený a v současné chvíli se interiér domu nachází v započaté rekonstrukci, odhalené trámy v obývací místnosti, započaté bourací práce v koupelně, odstraňování podlah aj. V tuto chvíli není nemovitost vhodná k nastěhování, ale k dokončení započaté rekonstrukce. Nemovitost je napojená na městskou vodu, kanalizaci a elektřinu. K domu náleží menší zahrada o výměře 305 m², kterou protéká šikovní potůček. Malebné město Hejnice leží na úpatí Jizerských hor a je vyhledáváno turisty nejen kvůli známé poutní bazilice Navštívení Panny Marie, ale také sportovci pro zimní sporty, zejména běžkové lyžování v zimě a cyklistika a pěší turistika v Jizerských horách od jara do podzimu. Pro více informací a termín prohlídky mne kontaktujte, rádi Vám pomůžeme i s financováním. Těšíme se na Vás.

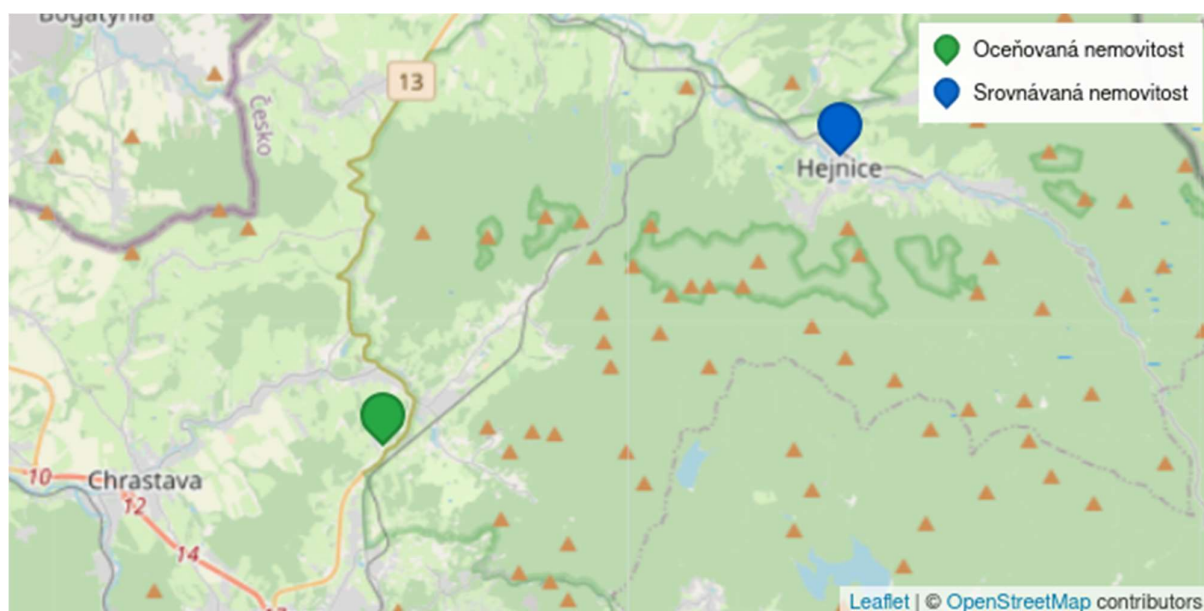
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



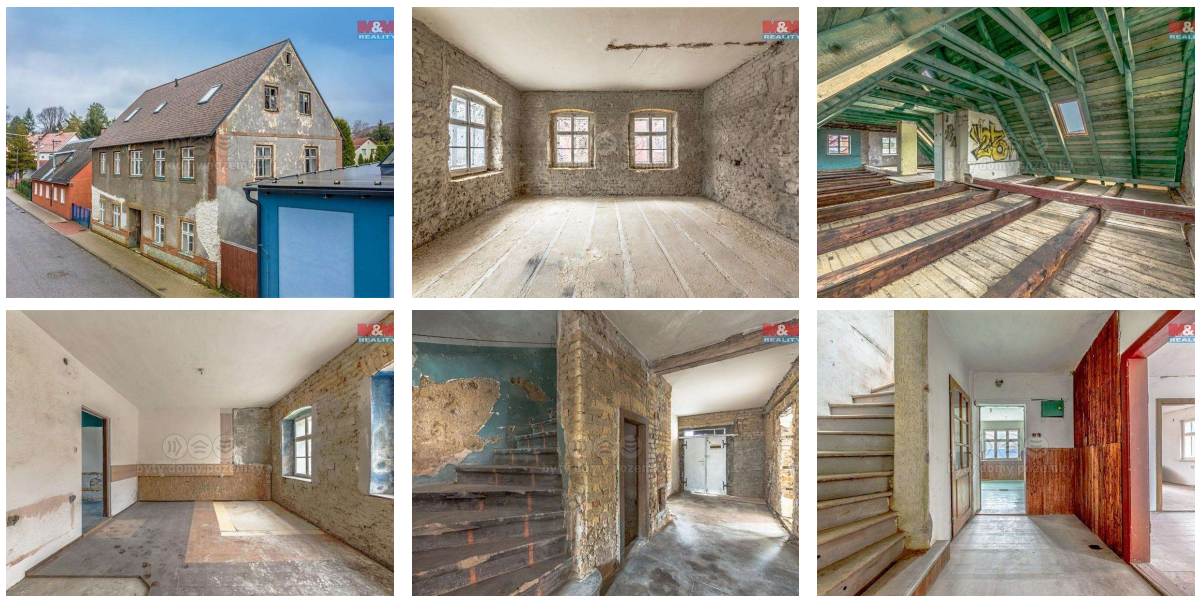
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

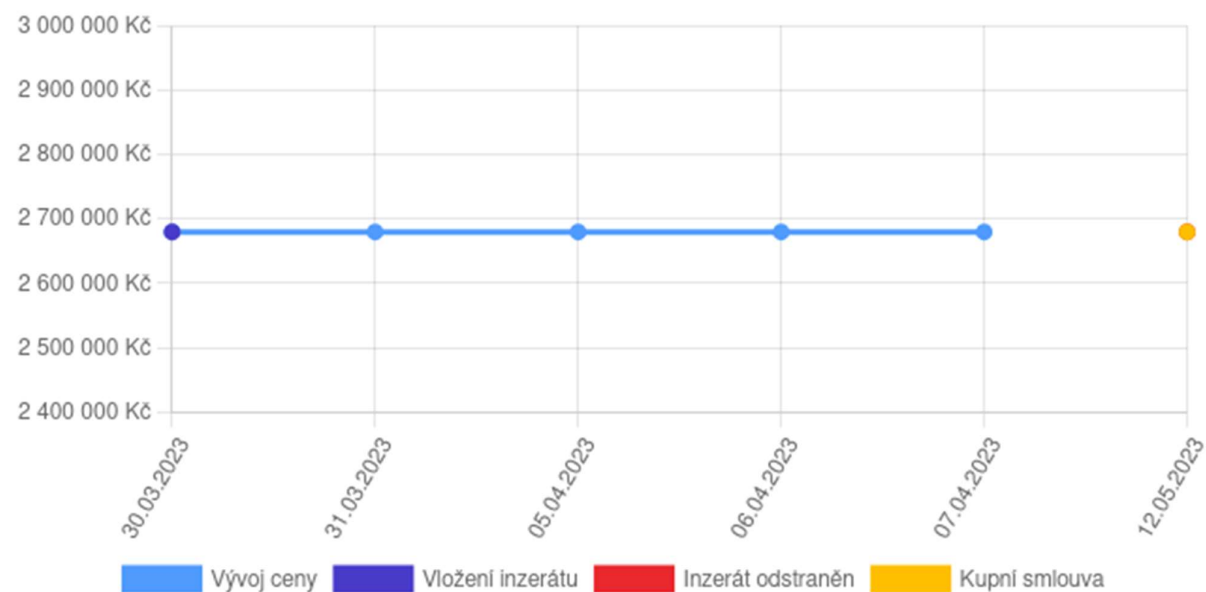
Lokalita	Luční č.p. 25, Chrástava, okres Liberec	Cena dle KS	2 680 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.05.2023	Číslo řízení	V-4215/2023-505
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Jiná
Plocha pozemku	424 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Jiné	Podlahová plocha	200 m ²
Užitná plocha	200 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Představujeme Vám v nabídce rodinný dům v Chrástavě, který je připraven k rekonstrukci. Dům je zcela vyklizený a se započatou rekonstrukcí střechy. Nová střecha včetně krovů a impregnace, hydroizolace obvodových stěn. Nová přípojka elektřiny (dvousazbová 32 A pro tepelné čerpadlo), odbočka nové kanalizace před domem. Možnost výstavby až tří bytů.

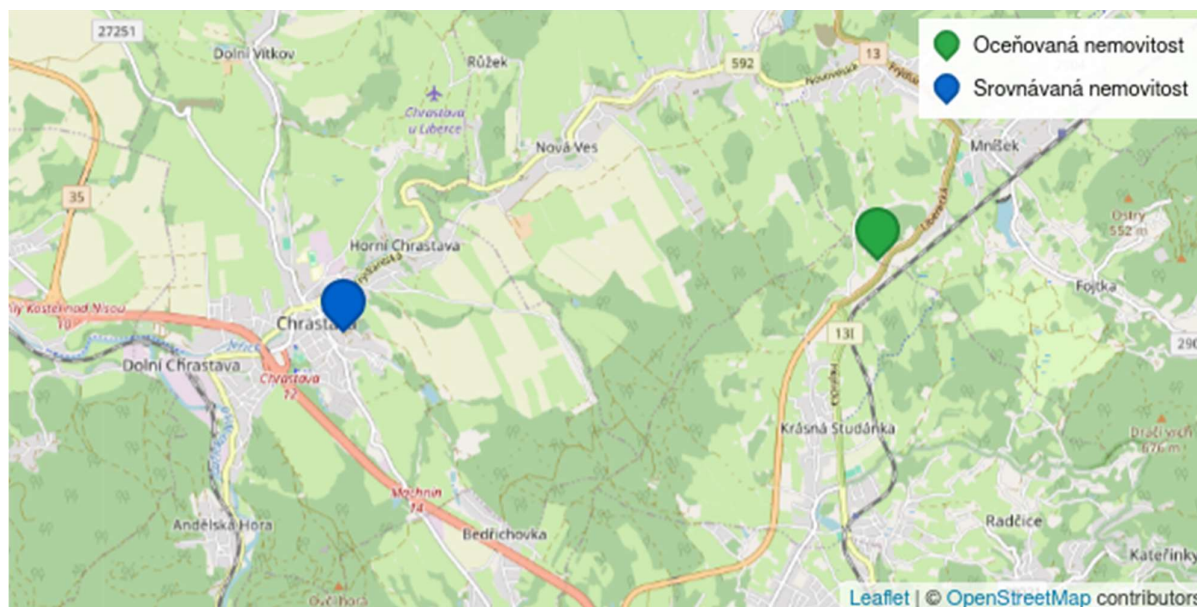
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

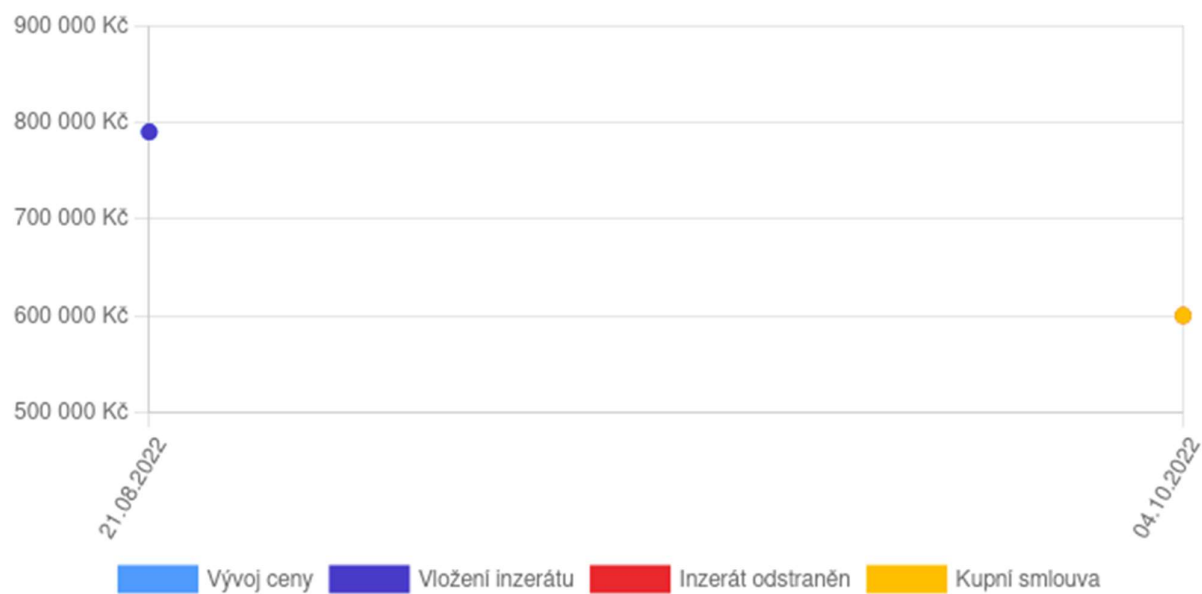
Lokalita	Dětrichov č.p. 207, okres Liberec	Cena dle KS	600 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2022	Číslo řízení	V-1554/2022-532
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	126 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	88 m ²	Užitná plocha	88 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Trativod
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

Nabízíme k prodeji dům o zastavěné ploše 88 m², který se nachází na úpatí Jizerských hor. Výměra zahrady činí 126 m², kde lze v zadní části domu vytvořit slunečnou terasu. V přízemí domu se nachází centrální chodba a dvě místnosti. Chybí koupelna a standardní kuchyně. Dříve bylo suché WC kůlně, která je odstraněna. V podkroví jsou také dvě místnosti, kde by byla možnost rozšíření na tři. Vnitřní a venkovní části domu jsou určeny ke kompletní rekonstrukci dle představ nového majitele. Dům je připojený na elektrický proud. Na pozemku je vlastní studna, momentálně je dům odpojený od vodovodního řadu, možnost připojení. Ve vesnici není veřejná kanalizace, lze do budoucna řešit septikem nebo čističkou. - V Dětrichově je základní občanská vybavenost, školka, škola, potraviny, autobusová zastávka. - Do Frýdlantu je vzdálenost 5 km, kde je úplná občanská vybavenost. Frýdlant je vyhledávaným turistickým místem, nedaleko centra se nachází zámek Frýdlant. - Vzdálenost do Liberce je 19 km, kde se nachází obchodní centra, aquapark Babylon, IQ landia a dominanta Liberce vysílač Ještěd. - Lázně Libverda jsou vzdálené 13 km, kde je nástupní místo na Singltrek pod Smrkem a krásná lázeňská kolonáda. - Necelých 23 km je vzdálená Smědava, která je vyhledávanou lokalitou k nástupu na Jizerskou běžkařskou magistrálu. Cena k jednání 790 000 Kč

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

