

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, 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: 18279-1030/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 101 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zlatá Olešnice, č.p. 31, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 101), pozemku p.č. 744 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 745/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 745/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská, obec Zlatá Olešnice, okres Jablonec nad Nisou.

Objednavatel posudku:

AIKVLK.CZ v.o.s.
Č. Drahlovského 871/17
750 02 Přerov
IČ: 02413639

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSLB 82 INS 450/2018**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.7.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 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 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 25.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 101 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zlatá Olešnice, č.p. 31, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 101), pozemku p.č. 744 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 745/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 745/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská, obec Zlatá Olešnice, okres Jablonec nad Nisou.

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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 18.7.2018, 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. a vyhlášky č. 457/2017 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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.7.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a vlastníka předmětu ocenění, pana Jaroslava Novotného.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 953, pro k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská, obec Zlatá Olešnice, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovený objednavatelem, dne 7.2.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zlatá Olešnice Navarovská, obec Zlatá Olešnice, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 18.7.2018, 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.

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.

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:

Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Zlatá Olešnice
Katastrální území:	Zlatá Olešnice Navarovská (793086)

List vlastnictví číslo: 953

Vlastník:

Novotný Jaroslav
č. p. 31, 46847 Zlatá Olešnice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Zlatá Olešnice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Zlatá Olešnice 31, 468 47 Zlatá Olešnice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1075 - ostatní plocha, nebo po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1072 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1976. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2015 byly nově provedeny vnitřní rozvody teplé a studené vody a současně byl pořízen nový zdroj teplé vody. V roce 2017 byla započata oprava sociálního zázemí a instalace rozvodů ústředního topení, které ke dni ocenění bylo provedeno na chodbě a v kuchyni. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba 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, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - z kovových profilů s kovovými sloupky
- venkovní betonové schody s Teraco do RD
- kamenná opěrná zídka
- zpevněná plocha asfaltová
- přípojky IS

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 31
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	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	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
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	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá 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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 31 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	14,98×6,37+4,01×1,61	=	101,88 m ²
I.PP	14,98×6,37+4,01×1,61	=	101,88 m ²
Součet:		=	203,76 m ²

Podlažnost: 203,76 / 101,88 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	14,98×6,37×2,95+4,01×1,61×2,09	=	294,99 m ³
Vrchní stavba	14,98×6,37×3,28+4,01×1,61×3,28	=	334,16 m ³
Zastřešení	14,98×6,37×2,82×0,50+4,01×1,61×1,86×0,50+4,01×1,86×1,19×0,25	=	142,77 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	771,92 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	5,40 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné tvárnice	23,40 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	9,10 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody,	0,80 %	Standardní	

Název, popis parapety)	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké – vápenné hrubé	6,10 %	Standardní Podstandardní	85 % 15 %
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (WC)	2,20 %	Podstandardní	
11. Schody – dřevěné (na půdu)	2,30 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – vlýsky	2,10 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,30 %	Standardní	
16. Vytápění – 2x lokální kamny na tuhá paliva	5,30 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – 230V	4,20 %	Podstandardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,90 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kuchyně, koupelna, WC	2,70 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,30 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se	

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

Kraj: Liberecký
Obec: Zlatá Olešnice
Počet obyvatel: 504
Základní cena (ZC): 1 912,- Kč/m³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je 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	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
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: 1976
 Stáří stavby (v): 42
 Koeficient pro úpravu (s): 0,790

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,618

Základní cena upravená (ZCU = $ZC \times I_V$): 1 181,62 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,050

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 771,92 \times 1\,181,62 \times 1,000 \times 1,050 = 957\,721,92 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 31 – zjištěná cena: 957 721,92 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zlatá Olešnice
 Název okresu: Jablonec nad Nisou

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
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	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,085,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 426,- \text{ Kč/m}^2$

(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: $vp = 461 \text{ m}^2$

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

Index trhu: $I_T = 1,000$

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: $I_P = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 447,3000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 101	Zastavěná plocha a nádvoří	142	63 516,60
744	Trvalý travní porost	171	76 488,30
745/1	Trvalý travní porost	70	31 311,-
745/2	Trvalý travní porost	78	34 889,40
	Součet:	461	206 205,30

Pozemky – zjištěná cena:

206 205,30 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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, příhraničí, 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)

1) RD Příkrý, okres Semily

Rodinný dům v obci Příkrý, okres Semily. Objekt se nachází v okrajové části obce na jižní straně mírného svahu a lze ho využít i k dvougeneračnímu bydlení. Dům je v současné době neobydlen a bude vyžadovat částečnou, zejména vnitřní rekonstrukci. Součástí domu je kůlna, která se nachází na přilehlé zahradě. Vzhledem k lokalitě lze nemovitost využít jak k trvalému, tak k rekreačnímu bydlení. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 1.284 m².

Nabídková CENA: 1 080 000,- Kč

2) RD Tanvald - Žďár, okres Jablonec nad Nisou

Rodinný dům o dispozici 4+1 a zastavěné ploše 124 m². Dům je lokalizován v klidné, okrajové části města Tanvald, poblíž železniční stanice. Svým umístěním nemovitost nabízí dobrou dojezdovou vzdálenost do místních lyžařských areálů. Po vstupu do domu se nacházíme v centrální chodbě, ze které po levé straně vcházíme do prvního obytného pokoje. Za ním je situována koupelna s vanou a komora. Chodbou přímo pak procházíme do verandy, kde je umístěna toaleta a zadní vchod do domu, kterým se dostáváme na zahradu. Po pravé straně se nachází schodiště do prvního patra a za ním vstup do sklepa a menší kuchyňky, na kterou navazuje obývací pokoj. V patře jsou situovány další dvě obytné místnosti a ke každé z nich jsou k dispozici ještě 4 podkrovní komůrky. Nad verandou se pak nachází menší místnost, která sloužila jako dílna. Součástí domu je zachovalá garáž se samostatnými vraty. K vytápění slouží kamna na tuhá paliva situována v hlavních místnostech a koupelně, navíc je možno využít elektrických akumulčních kamen. K ohřevu vody slouží bojler, odpady svedeny do septiku.

Nabídková CENA: 1 150 000,- Kč

3) RD Smržovka, okres Jablonec nad Nisou

Rodinný dům v obci Smržovka, který se nachází při komunikaci spojující Smržovku s Tanvaldem směrem na Harrachov. V přízemí domu se nachází velký obývací pokoj spojeným s kuchyňským koutem a se vstupem na zahradu. Dále jedna obytná místnost, koupelna a WC. Užitná plocha přízemí činí 110 m². V patře je členitý prostor, který je vhodný pro vestavbu pokojů o celkové užitné ploše 90 m². Obvodové stěny jsou v přízemí ve východní části roubené. Na domě byla provedena kompletní rekonstrukce střechy a střešní krytiny. Rekonstrukce vnitřních prostor nebyla dokončena a jsou nutné úpravy. V domě není topení, pouze krb v obývacím pokoji. Kotel a radiátory byly demontovány. Vedle domu je studna, nebo je možnost napojení na obecní vodovod. Odpady svedeny do ČOV a kanalizace. Do domu je zaveden plyn. Parkovat lze přímo u domu na vlastním pozemku.

Nabídková CENA: 1 300 000,- 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 rozdílům, 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 přírůstků 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkrovní

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován u hlavní komunikace
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- zanedbaná údržba objektu
- pouze lokální vytápění objektu

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 je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Příkrý, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	1 080 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	894 798,98 Kč
Váha (V):	1,0

RD Tanvald - Žďár, okres Jablonec nad Nisou	
Výchozí cena (VC):	1 150 000,- 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} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 045 454,55 Kč
Váha (V):	1,0
RD Smržovka, okres Jablonec nad Nisou	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 023 219,21 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	894 798,98 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	987 824,25 Kč
Maximální jednotková cena:	1 045 454,55 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		990 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	990 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 990 000,- 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 nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká 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 **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	957 722,- Kč
Cena pozemků	206 205,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 163 927,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	990 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

990 000,– Kč

Cena slovy: devětsetdevadesáttisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv a zástav.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.7.2018



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. 18279-1030/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

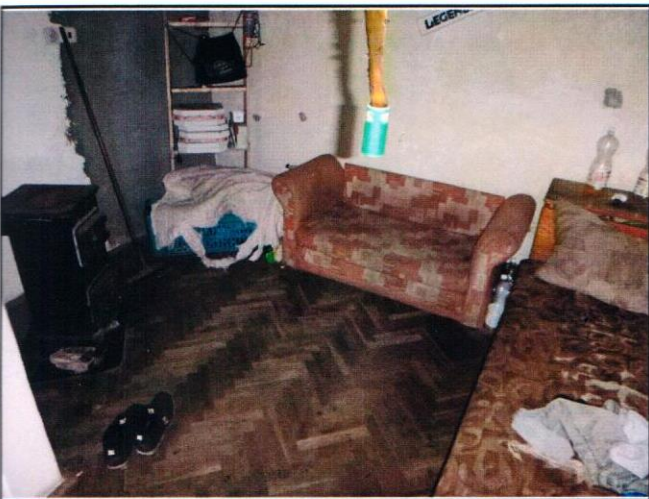
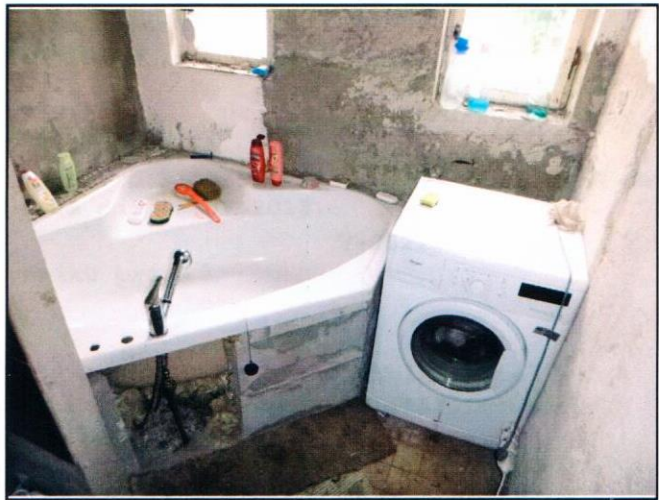
Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že v souladu s §127a o.s.ř. si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 82 INS 450/2018 pro AIKVLK.CZ v.o.s.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563862 Zlatá Olešnice

Území: 793086 Zlatá Olešnice
Navarovská

List vlastnictví: 953

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novotný Jaroslav, č.p. 31, 46847 Zlatá Olešnice	860217/3217	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101		142	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlatá Olešnice, č.p. 31, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101					
744		171	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
745/1		70	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
745/2		78	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 519.200,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
IČO: 13584324

Parcela: St. 101
Parcela: 744
Parcela: 745/1
Parcela: 745/2

V-2522/2013-504
V-2522/2013-504
V-2522/2013-504
V-2522/2013-504

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3800/394233-02/12/01-002/00/R ze dne 15.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2013.

V-2522/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Novotný Jaroslav, č.p. 31, 46847 Zlatá Olešnice,
IČO: 860217/3217

Z-1595/2017-746

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-444/2017 -7 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 10.04.2017; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-1595/2017-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 101
Parcela: 744
Parcela: 745/1

Z-1326/2017-504
Z-1326/2017-504
Z-1326/2017-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563862 Zlatá Olešnice

území: 793086 Zlatá Olešnice
Navarovská

List vlastnictví: 953

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Parcela: 745/2

Z-1326/2017-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad ve Žďáru nad Sázavou 179EX-444/2017 -10 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1326/2017-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad ve Žďáru nad Sázavou 179 EX-444/2017 -16 ze dne 15.8.2017 k č.j. 179 EX 444/2017-10 ze dne 7.4.2017, které nabylo právní moci dne 24.4.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.08.2017. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-2776/2017-504

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-3972/2017-504

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179EX-444/2017 -25 ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2017. Zápis proveden dne 23.11.2017; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-3972/2017-504

Jiné zápisy - Bez zápisu

Změny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 13.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2012.

V-5154/2012-504

Pro: Novotný Jaroslav, č.p. 31, 46847 Zlatá Olešnice

RČ/IČO: 860217/3217

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
744	84168	171
745/1	84168	70
745/2	84168	78

Kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563862 Zlatá Olešnice

Kat.území: 793086 Zlatá Olešnice
Navarovská

List vlastnictví: 953

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2018 13:00:17

