

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2032 /9 /2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina pozemků parc.č. 6201/1 a par.c. 6202/2 k.ú. Varnsdorf (776971) obec Varnsdorf(562882), okres Děčín, zapsáno na LV 6500 pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf

Účel posudku: Pro exekuční řízení: Č.j. 018 EX 01215/14-185
zn : 4057392095 -58843, EXEKUTORSKÝ ÚŘAD

Prostějov

Znalec: Mgr. Olga Holcová
Jiřího Wolкера 177
278 01 Kralupy nad Vltavou

Zadavatel: Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Prostějov
Dolní 71
796 01 Prostějov

Číslo jednací: 9 2024

OBVYKLÁ CENA	310 200 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 23 + 7 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.4.2024

Vyhotoveno: V Kralupech nad Vltavou 6.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení

Č.j. 018 EX 01215/14-185 zn : 4057392095 -58843

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Prostějov

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

Běžně nedostupné informace o nemovitosti (předmětu ocenění) byly převzaty od objednatele. Zpracovatel další informace získal z veřejně dostupných zdrojů a neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých zpracovatel při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládají jejich pravdivost a úplnost.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu mezinárodních oceňovacích standardů IVSC(edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (SIA ON-I IOPM-VŠE, návrh 2011,2014) dále dle Znaleckých standardů USI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádím výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové informace a dokumenty, které mají dle názoru znalce vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení znaleckého úkonu

- usnesení soudního exekutora Mgr. Lenky Černoškové o ustanovení znalcem ze dne 9.4.2024 pod Č.j. 018 EX 01515/14-185, , Značka: 4057392095 58843

Výpis z katastru nemovitostí pro kú Varnsdorf, obec Varnsdorf LV 6500
Náhled do územního plánu obce Varnsdorf

- Katastr nemovitostí www.cuzk.cz , www.sreality.cz

- Elektronický digitální povodňový portál dostupný na www.edpp.cz ww.edpp.cz

Další veřejně dostupné informace

Použitá literatura

pro vypracování tohoto posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných dostupných zdrojů k datu ocenění

- Bradáč,A. Věcná břemena od A do Z, aktualizované vydání, Praha Linde,2001
- Ort, . Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Praha, xcyleges,2013,Praktik Leges,
- Zazvonil, Z. Odhad hodnoty pozemků, Praha, Ekonomika,2007
- Zazvonil, Z Výnosová hodnota nemovitostí, Praha, Ceduk,2004
- Zazvonil, Z Odhad hodnoty nemovitostí, Praha, Ekopres, 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databáze aplikací třetích stran na nich navazujíc.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považuje znalec za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění .2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy...

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v §2, odst.1 až 9 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejších 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním .

3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli vtísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní ceny stanoví vyhláška.

6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

f) oceňování podle kurzovní hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období trhu

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se od jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit.- Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícími vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší než obchodovatelnosti nemovité věci, ne-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak.

Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je dále uveden.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí

nabízených k prodeji (nebo již realizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodovatelné nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z tohoto důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízená celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu - tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato

komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnické podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ust. § 2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

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 ruzemsku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním ...

S ohledem k výše uvedené obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů, je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž

výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Varnsdorf, 407 47 Varnsdorf

Vlastnické a evidenční údaje

Jolana Wanessa Holubová, Sídliště U Nového nádraží 710, 418 01 Bílina, LV: 6500, podíl: 1 / 2
Josef Vondryška, č. p. 79, 507 05 Konecchlumí, LV: 6500, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Znalec vycházel z podkladů z katastru nemovitostí , LV 6500 , k.ú 776971 Varnsdorf, pro obec 562882 Varnsdorf a z podkladů získaných při místním šetření dne 24.4.2024

Místopis

Nejstarší písemná zmínka o Varnsdorfu je z roku 1357. Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím řeka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 kilometrů východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce.

Ve městě je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. 6201/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 6202/2 (trvalý travní porost.) Pozemky jsou v zastavěné části obce s možností napojení na veřejné inženýrské sítě, dostupné přímo z hlavní komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: jedná se o zbořeniště, původní dům podle zjištěných informací vyhořel kolem roku 1968-69

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
Komentář: Pozemek je v exekuci

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky parc. č. 6201/1, parc.č. 6202/2 Varnsdorf
2. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 6201/ a p.č. 6202/2
Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky p.č. 6201/1, p.č. 6202/2 - id. spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina pozemků parc.č. 6201/1 a par.c. 6202/2 k.ú. Varnsdorf (776971) obec Varnsdorf(562882), okres Děčín, zapsáno na LV 6500 pro účely exekučního řízení

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 6201/1, parc.č. 6202/2
Adresa předmětu ocenění: Varnsdorf
407 47 Varnsdorf
LV: 6500
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Varnsdorf
Katastrální území: Varnsdorf
Počet obyvatel: 14 837
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{885,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - spoluvlastnický podíl je méně prodejný	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,998}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba -	I	0,04

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,078}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,026}$$

1. Pozemky parc. č. 6201/1, parc.č. 6202/2 Varnsdorf

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,080}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu I 0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu II 0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,080 = 1,026$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	885,-	1,026		908,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří(zbořeniště)	6201/1	353	908,01	320 527,53
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	6202/2	437	908,01	396 800,37
Stavební pozemky - celkem				790	717 327,90
Pozemky parc. č. 6201/1, parc.č. 6202/2 Varnsdorf - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	717 327,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky parc. č. 6201/1, parc.č. 6202/2 Varnsdorf - zjištěná cena celkem = 358 663,95 Kč

2. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 6201/ a p.č. 6202/2

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty na pozemcích p.š. 6201/1 a p.č. 6202/2 k.ú. Varnsdorf. Jedná se o porost různých dřevin, smrky, borovice, břízy a další náletové porosty. Porost je hustý, takřka neprůchodný. Stáří porostu se stanovuje na 50 let. Na části pozemcích je travní porost.

Nelesní porosty: § 44

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 6201/1
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 35,27 Kč/m ²	=	3 527,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	9,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	5,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00

SM - smrk ztepilý celkem = 1 190,36 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 6201/1
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 80 m ² * 20,88 Kč/m ²	=	1 670,40
součinitel rovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	9,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	5,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	140,93 Kč

VJ - borovice vejmutovka (VJ - borovice vejmutovka) na pozemku p.č.: 6201/1
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 80 m ² * 35,27 Kč/m ²	=	2 821,60
součinitel rovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	9,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	5,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
VJ - borovice vejmutovka celkem	=	476,14 Kč

OS - topol osika (OS - topol osika) na pozemku p.č.: 6201/1
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 53 m ² * 20,88 Kč/m ²	=	1 106,64
součinitel rovnávací bonity	*	0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	9,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	5,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
OS - topol osika celkem	=	74,70 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 1 882,13 Kč

Trvalé porosty na pozemcích p.č. 6201/ a p.č. 6202/2 - zjištěná cena celkem = 1 882,13 Kč

Úprava spoluvlastnickým podílem 1/2 941,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 6201/1, p.č. 6202/2 - id. spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. 6201/1 o výměře 353 m² veden jako zastavěná plocha a

nádvoří , způsob využití zbořeniště, dále parc.č. 6202/2 o výměře 437 m², trvalý travní porost. Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku. Jsou přístupné přímo z hlavní komunikace. V okolí jsou zejména rodinné domy. Přimo na levé straně pozemku je provedena výstavba řadových garáží, a zadní strana pozemku sousedí s navazujícími stavbami řadových rodinných domů. Pozemek je rovinný s pozůstatky stavby které jsou porostlé náletovými porosty. Na pozemku p.č.6201/1 byl rodinný dům, který dle informací vyhořel kole roku 1968-69. Pozemek je z převážné výměry zarostlý trvalými porosty, jedná se o listnaté stromy, keře a jehličnaté stromy. Pozemek vzhledem k původní stavbě - rodinný dům byl napojen na veškeré inženýrské sítě, což tato možnost je dále možná

Plocha pozemku:	790,00 m ²
------------------------	-----------------------

důvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

- K1 - zohledňuje případnou redukci pramene ceny. Ceny nabízené realitními kanceláři
- K2 - Lokalita zohledňuje polohu nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím
- K3 - Velikost zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- K4 - Tvar pozemku
- K5 Inženýrské sítě zohledňuje možnost napojení na sítě vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím
- K6- Vybavení pozemku (vedlejší stavby , trvalé porosty apod.)
- K7- Názor znalce na prodejnost

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Metoda porovnávání obvyklé ceny. Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = (RC_i \times k_i) / n(3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků. Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá směnné ceně. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti s možnostmi využití v obdobných lokalitách.

Především byly vybírány pozemky v lokalitě Varsdorf na kterých lze postavit stavby, a kladen důraz na existenci inženýrských sítí. Vzorky byly získány z realitní nabídky v daném čase. Při porovnání vzorkům byly pomocí koeficientů zohledňovány všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi.

Vlastní adjustace se týkala velikosti, dále pak dispozice, a ostatních možností. Upraven byl i vliv lokality a inzerce.

Lepší vlastnosti porovnávaných nemovitostí byly upraveny záporným adjustačním koeficientem, a naopak horší vlastnosti kladným adjustačním koeficientem, tak aby po celkové adjustaci byly eliminovány největší rozdíly mezi nemovitostmi a bylo možné odhadnout porovnávací hodnotu. Výsledky adjustace jsou zobrazeny v následující tabulce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura. Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_o) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (IJTCs). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTCs) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K₁ až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užité plochy pozemků s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej stavebního pozemku 754 m²			
Lokalita:	Dvořákova, Varnsdorf			
Popis:	Prodej stavebního pozemku o výměře 761m ² ve Varnsdorfu Nabízíme vám prodej rovinnatého stavebního pozemku ve Varnsdorfu o velikosti 761m ² . Tento pozemek se nachází ve velmi lukrativní části města nedaleko divadla. Velmi klidné místo a zároveň býti v centru za několik minut to je velký bonus. Prodáváný pozemek se skládá z části parcel 2404/1 a 2405/1, již byl zaměřen a bude mít nové parcelní číslo. Inženýrské sítě elektřina, voda , kanalizace jsou v těsné blízkosti hranice pozemku. Plyn cca o 30m dále.			
Pozemek:	754,00 m ²			
Užitná plocha:	754,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Inženýrské sítě			1,00	
K6 vybavení pozemku			1,00	
K7 názor znalce na prodejnost			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 190 000	754	1 578	0,90	1 420,00



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej stavebního pozemku 827 m²
---------------	--

Lokalita: Mladoboleslavská, Varnsdorf


Popis: Nabízíme k prodeji stavební parcelu v ulici Mladoboleslavská, Varnsdorf. Pozemek o výměře 827 m² se nachází na samém okraji obce na konci zástavby a s možností využívat skoro polosamotu a klid s krásným výhledem do okolní krajiny. K pozemku je přivedena elektřina (antoníček již stojí). Vodu je potřeba přivést od komunikace cca 45 m. Kanalizace zde není, bude potřeba vybudovat jímku s trativodem nebo lokální čističku na odpady. Na pozemku je postaven skleník a menší (22m²) kůlna.

Pozemek: 827,00 m²

Užitná plocha: 827,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	0,99
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,20
K6 vybavení pozemku	0,90
K7 názor znalce na prodejnost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 090 000	827	1 318	0,96	1 265,00

Název: Prodej stavebního pozemku 761 m²

Lokalita: Jarošova, Varnsdorf


Popis: Pozemek s celkovou rozlohou 761 m², který se nachází na ulici Jarošova ve Varnsdorfu. Inženýrské sítě jsou přivedeny na pozemek: elektřina, obecní vodovod a kanalizace, plyn na hranici souseda. Pozemek je slunný, čtvercového půdorysu, z části oplocený a zatravněný s orientací na slunnou východní stranu.

Pozemek: 761,00 m²

Užitná plocha: 761,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 vybavení pozemku	1,00
K7 názor znalce na prodejnost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 050 000	761	1 380	0,90	1 242,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 242 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 309 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 420 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 309 Kč/m²

Výměra pozemku		790,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 034 110,00
podíl 1/2	=	/ 2,00
		517 055,00
nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	=	* 0,60
		310 233,00
	=	310 233,00
Výsledná porovnávací hodnota		310 233 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc. č. 6201/1, parc.č. 6202/2 Varnsdorf	358 664,- Kč
2. Trvalé porosty na pozemcích p.č. 6201/ a p.č. 6202/2	941,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 359 605,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 359 600,- Kč

slovy: třistapadesátdevěttisíc šestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	359 60 Kč
slovy: třistapadesátdevěttisíc šestset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 6201/1, p.č. 6202/2 - id. spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	310 233,- Kč
--	--------------

Porovnávací hodnota	310 233 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	310 200 Kč
slovy: tři sta deset tisíc dvě stě Kč	

Silné stránky

- umístění pozemku v obci
- napojení na inženýrské sítě

Slabé stránky

- podílové spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi byly vybrány srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž byly vybrány tři, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti. Tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro zjištění nejnižšího podání pro dražbu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním billetinu 11/2020

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm.a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina pozemků parc.č. 6201/1 a par.c. 6202/2 k.ú. Varnsdorf (776971) obec Varnsdorf(562882), okres Děčín, zapsáno na LV 6500 pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf
Pro exekuční řízení: Č.j. 018 EX 01215/14-185 zn : 4057392095 -58843
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Prostějov

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí k datu ocenění činí:

310 200Kč

slovy: třístadesettisícdvěstě korun českých

Obvyklá cena

310 200 Kč

slovy: tři sta deset tisíc dvě stě Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích p.č. 6201/1 a p.č. 6202/2 k.ú. Varnsdorf podle § 52 písm.a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Uvádím, že zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, znalec vycházel z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavu oceňované nemovité věci.

Odměna, náhrada nákladů dle vyhl.č.

Znalečné účtuji dokladem č. 9/ 2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná Krajským soudem v Ústí nad Labem ze dne 7.6.1984 č.j. Spr 2824/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2032 9 2024.

V Kralupech nad Vltavou 6.5.2024

Mgr. Olga Holcová
Jiřího Wolкера 177
278 01 Kralupy nad Vltavou