

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24941/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 2148/9** - zahrada, LV 1244, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1248/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2148/2** - trvalý travní porost, LV 1240, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 38633/19-75

Číslo položky v evidenci posudků:

010371/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 15.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 28.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 38633/19-75**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 2148/9** - zahrada, LV 1244, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1248/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2148/2** - trvalý travní porost, LV 1240, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 38633/19-75**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1244, pro k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1240, pro k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovená objednavatelem dne 1.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Nové Město pod Smrkem.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Nové Město pod Smrkem
Katastrální území: Nové Město pod Smrkem (706523)

Nemovitě věci evidované na LV 1244, k.ú. Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví číslo: 1244

Vlastník:

Lancférová Kristiana
Vaňkova 923, 46365 Nové Město pod Smrkem

Nemovitě věci evidované na LV 1240, k.ú. Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví číslo: 1240

Vlastník:

Lancférová Kristiana Podíl: 1/12
Vaňkova 923, 46365 Nové Město pod Smrkem

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 2148/9** - zahrada, LV 1244, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1248/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2148/2** - trvalý travní porost, LV 1240, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Nové Město pod Smrkem, v chatové oblasti v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2046 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, na pozemku p.č. 963 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem, a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 2148/1 - trvalý travní porost a p.č. 2148/2 - trvalý travní porost (LV č. 1240), které jsou v podílovém vlastnictví povinné a jsou rovněž předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Nové Město pod Smrkem nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Nové Město pod Smrkem (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) je pozemek p.č. 2148/9 zahrnut v plochách stabilizovaných: „RZ - rekreace - zahrádkové osady.“

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství:

a) pozemku p.č. 2148/9:

vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 2148/9, při jeho levé horní hranici (pohled z přístupové komunikace p.č. 2148/2), se nachází přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

venkovní úpravy:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva (p.č. 2148/9)
- skleník (p.č. 2148/9)

b) pozemek p.č. 2148/1

venkovní úpravy:

- zpevněné plochy (p.č. 2148/1)

c) pozemek p.č. 2148/2

venkovní úpravy:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV 1244, k.ú. Nové Město pod Smrkem

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV 1240, k.ú. Nové Město pod Smrkem

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV 1244, k.ú. Nové Město pod Smrkem

1) 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.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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, přihraní, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 1668/8, LV 598

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 14:52:21. Zápis proveden dne 23.07.2021. V-1257/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1024/1, LV 885 k.ú. Ludvíkov pod Smrkem; 1024/6, LV 885 k.ú. Ludvíkov pod Smrkem; 1024/15, LV 885 k.ú. Ludvíkov pod Smrkem; 1668/4, LV 1254; 1668/8, LV 598

2) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 1490/3, LV 1322

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 210.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 09:50:23. Zápis proveden dne 22.12.2021. V-2255/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1490/3, LV 1322; 1490/5, LV 1339; 1490/9, LV 1340

3) Pozemek, k.ú. Frýdlant, okres Liberec

Pozemek: 1022/3, LV 3564

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 90.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 11:32:01. Zápis proveden dne 21.12.2021. V-2241/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1022/3, LV 3564

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přislušenství}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec				180 000,- Kč	343,00 m ²
1,00	0,74	1,00	1,00	709,16 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec				210 000,- Kč	307,00 m ²
1,00	0,82	1,00	1,00	834,19 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Frýdlant, okres Liberec				90 000,- Kč	207,00 m ²
1,00	0,82	1,00	1,00	530,22 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přislušenství} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	530,22 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	691,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	834,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	690,- Kč
Jednotkové množství:	× 387,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 267 030,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 267 030,- Kč

Nemovité věci evidované na LV 1240, k.ú. Nové Město pod Smrkem

1) 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.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 606/4, LV 1523

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 39.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 08:55:30. Zápis proveden dne 12.08.2022.

V-1195/2022-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 606/3, LV 1523; 606/4, LV 1523

2) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 2513/4, LV 1502

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 09:03:18. Zápis proveden dne 29.06.2021.

V-1055/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2513/4, LV 1502

3) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 1709/5, LV 112

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 45.584,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2021 11:22:30. Zápis proveden dne 30.04.2021.

V-592/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1709/5, LV 112; 1686/20, LV 112; 1686/22, LV 112

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
1) Pozemky, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	39 000,- Kč	195,00 m ²
1,00	210,53 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	10 200,- Kč	102,00 m ²
1,00	117,65 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	45 584,- Kč	357,00 m ²
1,00	150,22 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	117,65 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	159,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	210,53 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	160,- Kč
Jednotkové množství:	× 872,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 139 520,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 12
Cena po úpravě:	= 11 626,67 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 12 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 38633/19-75**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitě věci - pozemku **p.č. 2148/9** - zahrada, LV 1244, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1248/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2148/2** - trvalý travní porost, LV 1240, v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovitě věci evidované na LV 1244, k.ú. Nové Město pod Smrkem

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

267 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovitě věci evidované na LV 1240, k.ú. Nové Město pod Smrkem

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

12 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

267 000,- + 12 000,- = 279 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	279 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva věznocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady věznocí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

279 000,- Kč

Cena slovy: dvěstěsedmdesátdevět tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 28.3.2023

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

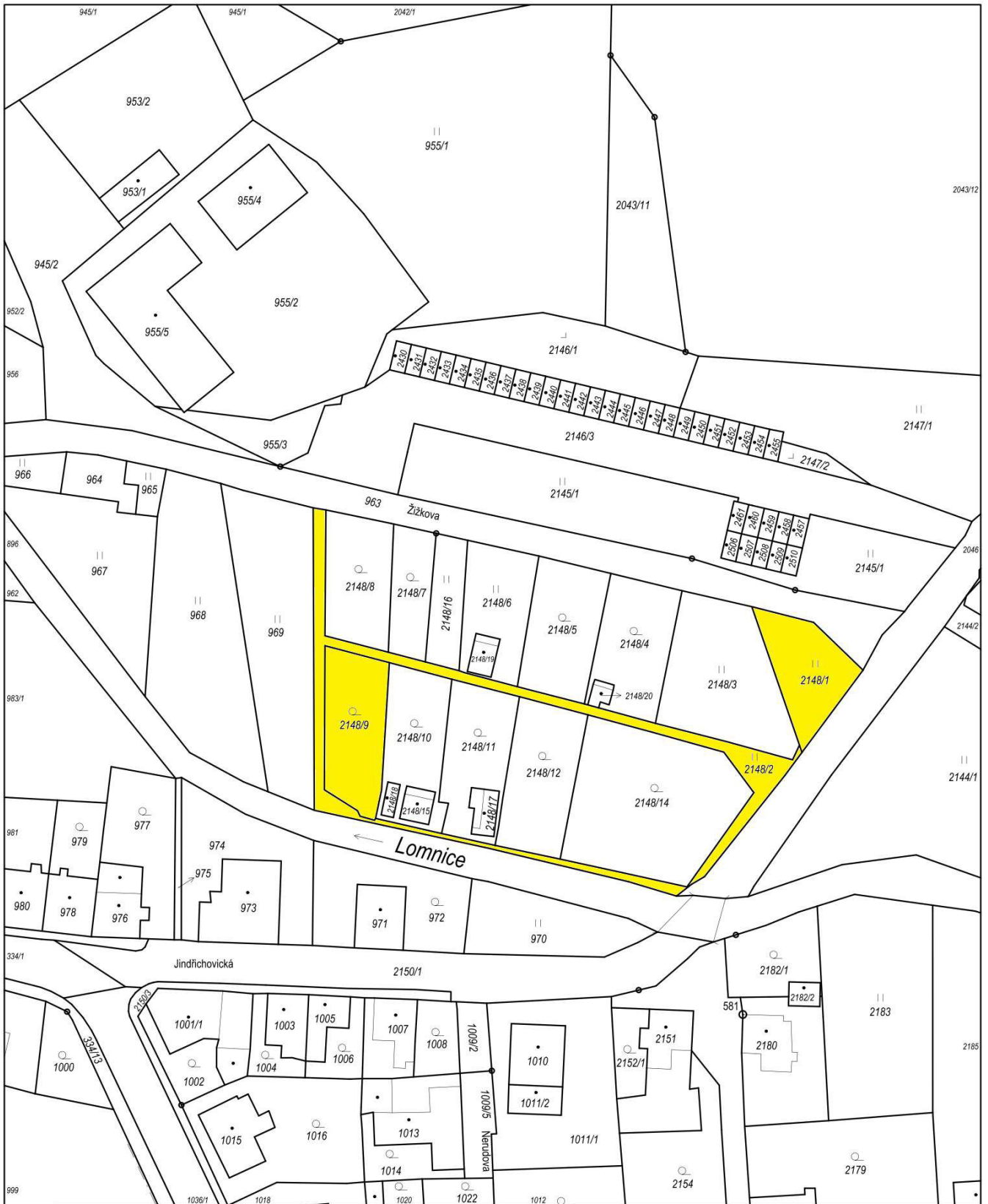
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Liberecký kraj Katastrální pracoviště Frýdlant	Okres Liberec	Obec Nové Město pod Smrkem	Podpis
Kat. území Nové Město pod Smrkem	Mapový list č. NOVÉ MĚSTO pod Smrkem 9-9/21	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 01.03.2023 06:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 01.03.2023 06:24:41	

343/1
1043

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **010371/2023.**

V Praze, dne 28.3.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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