

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 3116-02-2023

Obor/odv tví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Stru ný popis p edm tu znaleckého posudku

Ocen ní nemovitých v cí, které jsou zapsané na LV . 38 pro obec Dolní Poustevna, katastrální území Horní Poustevna.

Znalec: Ing. Ji í Van k
Pasecká 23/23
460 02 Jablonec nad Nisou
telefon: 736768031
e-mail: info@vanek-projekty.cz
I : 11458038

Zadavatel: Exekutorský ú ad Brno - venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor,
R /I O: 04152140
Špitálka 122/33
60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	320 000 K
--------------	-----------

Po et stran: 41

Po et vyhotovení: 4

Vyhotovení íslo:

Podle stavu ke dni: 25.03.2023

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 25.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitých věcí v souladu s ust. §336 obč. soudního řádu s uvedením výsledné ceny nemovitostí zapsaných na LV 38 pro obec Dolní Poustevna, katastrální území Horní Poustevna. s uvedením výsledné ceny nemovitosti a oceněním případných práv a závad vážnoucích na nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční příkaz č.j. 198EX 741/12-54, P v.sp.zn. 59EX 741/12,
Sp. zn. opr. 5103204482

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

Zadavatel soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová mi předala jako podklad pro ocenění Exekuční příkaz č.j. 198EX 741/12-54 a příslušný výpis z katastru nemovitostí k datu 27.02.2023. Povinný Pavel Pšeník, r. č. 610620/0056, po opakovaném telefonickém kontaktu odmítl spolupráci s informací, že záležitost s exekutorským úřadem Brno vyřídí sám a následně bude informovat. Toto se nestalo a povinný prohlídku nemovitosti odmítl. Ocenění proto bylo provedeno na základě údajů z katastru nemovitostí, fotodokumentace pořízené na místě a prohlídky nemovitosti tzv. „přes plot“.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.03.2023 za přítomnosti -.

2. VÝ ET PODKLAD

2.1. Popis postupu znalce p i výb ru zdroj dat

P i sb ru dat jsem vycházel p edevším z prohlídky nemovitosti na míst samém a po ízené fotodokumentace. Dále z údaj katastru nemovitostí jednak b žn dostupných jako je výpis z LV nebo katastrální mapa, ale i z Údaj , které jsem získal na základ místního šet ení a prohlídky nemovitosti.

2.2. Vý et vybraných zdroj dat a jejich popis

Výpis z KN pro obec Dolní Poustevna, katastrální území Horní Poustevna, LV . 38

Kopie katastrální mapy KN Horní Poustevna

Místní šet ení ze dne 25. 03.2023

Usnesení o ustanovení znalcem pod .j. 198EX 741/12-85

Údaje o dosažených cenách nemovitostí na podle ízení KN

Informace o nabídkových cenách obdobných nemovitostí inzerovaných na stránkách RK

2.3. V rohodnost zdroje dat

P edané informace ze spisu p ípadn z KN považuji za v rohodné. Stejn informace získané na základ místního šet ení. Pro stanovení ceny ú ední je stá í nemovitosti stanoveno odborným odhadem.

2.4. Základní pojmy a metody ocen ní

Ocen ní podle cenového p edpisu

Cena zjišt ná (administrativní cena) podle cenového p edpisu vyhlášky MF . 337/2022 Sb. v aktuálním zn ní, kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku se pro ú ely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena p i prodeji stejného, pop ípad obdobného majetku nebo p i poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocen ní. P ítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimo ádných okolností trhu, osobních pom r prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimo ádnými okolnostmi se rozum jí nap íklad stav tísn prodávajícího nebo kupujícího, d sledky p írodních í jiných kalamit. Osobními pom ry se rozum jí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota p íkládaná majetku nebo služb vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjad uje hodnotu majetku nebo služby a ur í se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku se pro ú ely tohoto zákona rozumí odhadovaná ástka, za kterou by m ly být majetek nebo služba sm n ny ke dni ocen ní 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 jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v souasných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující souasnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno i úelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda v cené hodnoty

V cená hodnota (tržní cena) je reprodukční cena v ceně snížená o průměrné opotřebení odpovídající opotřebení v ceně stejného stavu a průměrné intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "tržní hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Pro daný případ nebude využita.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání průměrné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby i souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Horní Poustevna je část města Dolní Poustevna v okrese Děčín. Nachází se na severu Dolní Poustevny. Prochází tudy železniční trať Rumburk–Sebnitz a silnice II/267. Je zde evidováno 129 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 301 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části zvané Karlín vpravo vedle silnice Horní Poustevna - Vilémov. Součástí nemovitosti je rodinný dům č.p. 31 na parcele č. 151, který není předmětem ocenění. Oceňuje se pouze St. parcela č. 288 se stavbou garáže a dále zahrada 560/1 a 560/2 včetně venkovních úprav (ploty a vrátka) a trvalých porostů.

Rozměry předmětu garáže byly převzaty z katastrální mapy, výšky odvozeny z fotodokumentace. Pro ocenění pozemků byly získány údaje o cenách realizovaných prodejů obdobných předmětů pozemků v okolí do 10km. Z těchto pozemků byly pro srovnání vybrány ty nejpodobnější.

Objekt garáže (adová garáž, katastrální území Mikulášovice) byl z realizovaných prodejů zjištěn v okolí do 10km jediný, pro srovnání byly další objekty převzaty z inzerátů realitních kanceláří na internetových portálech.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovitosti v cíli a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitostí v cíli jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Dolní Poustevna, k.ú. Horní Poustevna
Adresa nemovitosti v cíli: Horní Poustevna, 407 82 Horní Poustevna

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Pšenička, Karlín 31, 407 47 Dolní Poustevna, LV: 38, podíl: 1 / 2

Pavel Pšenička, č.p. 1, 549 48 Studnice, LV: 38, podíl: 1 / 4

Zdeněk Pšenička, Tyršova 22, 407 82 Dolní Poustevna, LV: 38, podíl: 1 / 4

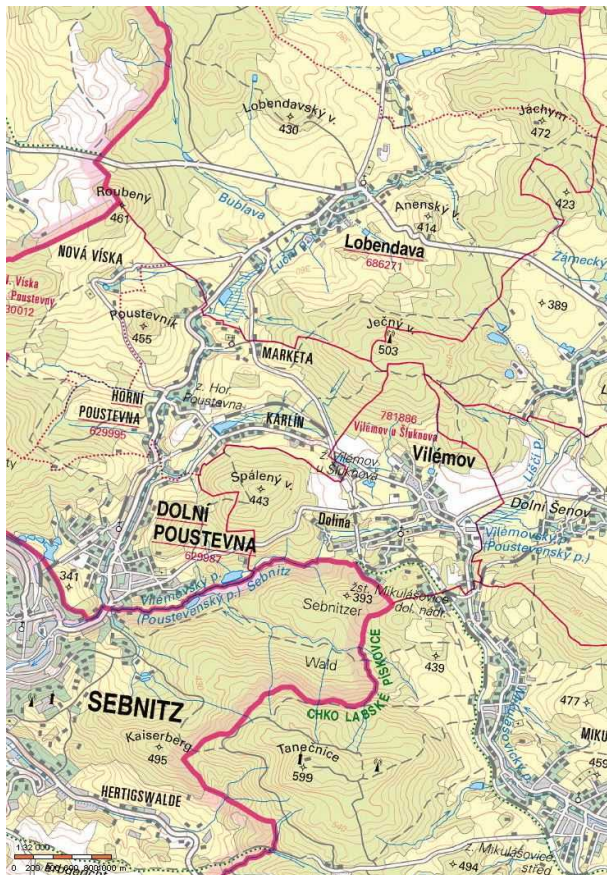
Vlastníkem oceňované nemovitosti zapsané na LV 38 je Pšenička Pavel r. č. 610620/0056 s podílem 1/4.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti zjištěné na místě, pouze na parcele 560/1 je navíc nedokončená vedlejší stavba sklařského dvora.

Místopis

Horní Poustevna (německy Obereinsiedel) je část města Dolní Poustevna v okrese Děčín. Nachází se na severu Dolní Poustevny. Prochází tudy železniční trať Rumburk–Sebnitz a silnice II/267. Je zde evidováno 129 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 301 obyvatel.



Situace

Typ pozemku: ý zast. plocha " ostatní plocha " orná p da
 " trvalé travní porosty ý zahrada " jiný
Využití pozemk : " RD " byty " rekr.objekt ý garáže ý jiné
Okolí: " bytová zóna " pr myslová zóna " nákupní zóna " ostatní
P ípojky: " / ý voda " / " kanalizace " / " plyn
 ve . / vl. ý / " elektro " telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky): " MHD ý železnice ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): " dálnice/silnice I. t . " silnice II.,III.t .
Poloha v obci:
P ístup k pozemku ý zpevn ná komunikace " nezpevn ná komunikace

P ístup p es pozemky

833/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem - centrum

Celkový popis nemovitě v ci

Oce ovaná nemovitost se nachází ve Šluknovském výb žku v blízkosti státních hranic s N meckem v obci Dolní Poustevna, katastrální území Horní Poustevna, místní ást Karlín. Nemovitost je situována v blízkosti rybníka, vpravo na hranici od místní komunikace Horní Poustevna - Vilémov. P edm tem ocen ní jsou pozemky St. 288 na kterém se nachází samostatná zd ná garáž a dále pozemky vedené jako zahrada parcelní . 560/1 a 560/2. Na pozemku 560/1 je postaven zd ný objekt, který není zkolaudován a zakreslen v katastrální map . Pozemky jsou oplocené s trvalými porosty okrasných a ovocných d evin viz. oddíl ocen ní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitě v ci:

NE Nemovitá v c je ádn zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentá : Na pozemku 560/1 je nedokon ená vedlejší stavba skladu, která není zkolaudována a není zakreslená v katastrální map .

Rizika spojená s umíst ním nemovitě v ci: nejsou

NE Nemovitá v c není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá v c není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt skladu
2. Garáž samostatná
3. Plot z ocel. plotových rámů na ocel. sloupky do betonových patek
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva v . sloupek
5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek
6. Pozemky ve funkčním celku
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Smíšené trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Garáž samostatná
 - 1.2. Objekt skladu
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky ve funkčním celku
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Garáž

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité v ci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Samostatná garáž u RD a pozemky parc. . St. 288, 560/1560/2
Adresa předmětu ocenění:	Horní Poustevna 407 82 Horní Poustevna
LV:	38
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Dolní Poustevna
Katastrální území:	Horní Poustevna
Počet obyvatel:	1 650
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 928,00 Kč /m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	O	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Obecní vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{197,00 \text{ Kč /m}^2}$

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P _i
1. Situace na díl ím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Zm ny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztah na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv	II	0,00
6. Povod ové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpe ím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodá sko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních p ípadech	VII	0,80
9. Ob anská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní za ízení a základní škola)	II	1,00

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy .
3 oce ovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Reziden ní stavby v obcích do 2000 obyvatel v etn

Název znaku	.	P _i
1. Druh a ú el užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funk ním celku - Bez vlivu na cenu.	I	1,01
2. P evažující zástavba v okolí pozemku a životní prost edí: Reziden ní zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: ásti obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské síť , které má obec: Pozemek lze napojit na všechny síť v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Ob anská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité v ci je áste n dostupná ob anská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: P íjezd po zpevn ěné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komer ní využitelnosti: Bez možnosti komer ního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,699}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Objekt skladu

Objekt skladu.

Přízemní zděný objekt, bez podsklepení se sedlovou střechou. Základové pasy betonové s izolací. Obvodové zdivo z POROTHERMU a plynosilikátových tvárnic v tl. 300mm. Strop nad 1.NP z železobetonové desky, střecha sedlová s krovem hambálovým, přístup do podlažního prostoru po mobilním žebříku, krytina z asfaltových pásů, klempířské prvky z poz. plechu. Dveře dřevěné, okna zdvojená. Napojení na síť není.

Vnější omítky nejsou, stejně předpokládám, že vnitřní omítky nejsou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 3,20*4,50 =	14,40	2,25 m
	14,40 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 3,20*4,50*(2,35+0,10) =	35,28
Z	Půda 3,20*4,50*(1,00+1,15*0,5) =	22,68
Obestavěný prostor - celkem:		57,96 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = předaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	devěný umožňující podkroví	N	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrch	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	devěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavlosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z plochy . 21, K = koeficient pro počet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = předatý podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	7,71	100,00	7,71
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80	34,55	100,00	34,55
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80	21,51	100,00	21,51
4. Krov	N	7,30	100	1,54	11,24	12,21	100,00	12,21
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10	8,80	100,00	8,80
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70	1,85	100,00	1,85
7. Úprava povrch	C	6,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00	3,26	100,00	3,26
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10	1,20	100,00	1,20
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,91	100,00	8,91
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů :

92,04 Rozestavlost: **100,00**

Koeficient vybavení K_4 :

0,9204

Ocenění

Základní cena (dle příl. . 14): [K /m³]
 Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K_5 (příl. . 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. . 41 - dle SKP):

= 1 250,-
 * 0,9204
 * 1,0000
 * 2,7380

Základní cena upravená [K /m³]	=	3 150,07
Plná cena: 57,96 m ³ * 3 150,07 K /m ³	=	182 578,06 K
Výpočet nedokončené stavby dle § 25		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	182 578,06 K
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 8 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 60 = 13,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)	*	0,867
Nákladová cena stavby CS_N	=	158 295,18 K
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	153 546,32 K
Objekt skladu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	153 546,32 K
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Objekt skladu - zjištěná cena	=	38 386,58 K

2. Garáž samostatná

Jedná se o samostatně stojící garáž na pozemku St.288. Objekt je půdenní nepodsklepený s jedním garážovým stáním. Základy betonové pasy, obvodové zdivo v tl. 300mm, stěcha pultová s trámkovým krovem a krytinou z asfaltových pásů. Vrata do garáže plechová otevíravá, dveře plechové, okno s výplní sklobetovými tvárnicemi. Fasáda z omítky hladké se stříkaným bílým izolitem, vnitřní omítky předpokládám rovněž hladké, podlaha s betonovým potěrem. Okapy a svody včetně oplechování atiky z poz. plechu.

Vnitřní elektroinstalaci předpokládám světelnou (na východním průčelí je patrná pojistková skříňka). Podle použitých materiálů a provedení stavby předpokládám rok výstavby 1970.

Zatížení pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 086,- K /m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	4,05*9,80	=	39,69 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	39,69 m ²	2,20 m

Obestav ný prostor

$$\begin{aligned} 1.NP: & 4,05 \cdot 9,80 \cdot (2,20 + 2,60 + 0,10 \cdot 2) \cdot 0,5 & = & 99,23 \text{ m}^3 \\ \text{Obestav ný prostor - celkem:} & & = & \mathbf{99,23 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou stěchou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatná stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavební - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 53 = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,735 = \mathbf{0,612}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,086,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,612 = 1\,276,63 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 99,23 \text{ m}^3 \cdot 1\,276,63 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,990 \cdot 0,980 = 122\,904,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{122\,904,93 \text{ Kč}}$$

$$\begin{aligned} \text{Garáž samostatná - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} &= \mathbf{122\,904,93 \text{ Kč}} \\ \text{Úprava ceny vlastnickým podílem} &\cdot \mathbf{1/4} \end{aligned}$$

$$\text{Garáž samostatná - zjištěná cena} = \mathbf{30\,726,23 \text{ Kč}}$$

3. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Oplocení od ulice je z pletiva v ocelových rámech s ocelovými sloupky. Výška 1m, délka 32m.

Zatřídění pro potřebu ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Vým ra:

$32 \times 1,00 = 32,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /m²]

= 450,-

Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [K /m²]

= **1 274,85**

Plná cena: $32,00 \text{ m}^2 \times 1\,274,85 \text{ K /m}^2$

= **40 795,20 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 53 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 7 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opot ebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 53 / 60 = 88,3 \%$

Maximální opot ebení m že dle p ílohy . 21 ínit 85 %

Koeficient opot ebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **6 119,28 K**

Koeficient pp

* 0,970

Cena stavby CS

= **5 935,70 K**

**Plot z ocel. plotových rám na ocel. sloupky do betonových patek -
výchozí cena pro výpo et vlastnického podílu**

= **5 935,70 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

**Plot z ocel. plotových rám na ocel. sloupky do betonových patek -
zjišt ná cena**

= **1 483,93 K**

4. Vrátko ocelové s výplní z drát ného pletiva v . sloupek

Vrátko v oplocení ze silnice.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drát ného pletiva v .
sloupek

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC

111

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Vým ra:

1,00 ks

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [K /ks]

= **4 107,85**

Plná cena: $1,00 \text{ ks} \times 4\,107,85 \text{ K /ks}$

= **4 107,85 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 7 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 53 / 60 = 88,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 být 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	616,18 K
*	0,970
=	597,69 K
=	597,69 K
*	1 / 4

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek - zjištěná cena

=	149,42 K
---	-----------------

5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek

Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [K /ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [K /ks]

= **9 688,86**

Plná cena: 1,00 ks * 9 688,86 K /ks

= **9 688,86 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 7 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 53 / 60 = 88,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 být 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

*	0,150
=	1 453,33 K
*	0,970
=	1 409,73 K
=	1 409,73 K

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupk - zjištěná cena

= 352,43 K

6. Pozemky ve funkčním celku

6.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,342,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,342,00) / 1\,342,00 = \mathbf{0,949}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů .	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 0,980 = \mathbf{0,960}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	197,-	0,960		189,12

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	st. 288	39	189,12	
	Reduk ní koeficient R = 0,949			179,47	6 999,33
§ 4 odst. 1	zahrada	560/1	978	189,12	
	Reduk ní koeficient R = 0,949			179,47	175 521,66
§ 4 odst. 1	zahrada	560/2	325	189,12	
	Reduk ní koeficient R = 0,949			179,47	58 327,75
Stavební pozemky - celkem			1 342		240 848,74

6.2. Smíšené trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin ocen ěné zjednodušeným zp ůsobem: § 47

Celková cena pozemku:	K	240 848,74
Celková vým ra pozemku	m ²	1 342,00
Celková pokryvná plocha trvalých porost :		
163,47+262 =	m ²	425,47
Cena pokryvné plochy porost	K	76 359,10
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 963,34

Smíšené trvalé porosty - celkem:		4 963,34 K
Smíšené trvalé porosty - výchozí cena pro výpo et vlastnického podílu	=	4 963,34 K
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Smíšené trvalé porosty - zjišt ěná cena celkem	=	1 240,84 K

Pozemky ve funk ním celku - rekapitulace

6.1. Pozemky:		240 848,74 K
Pozemky ve funk ním celku - zjišt ěná cena celkem	=	242 089,58 K

Tržní ocenění majetku

1. V cená hodnota staveb

1.1. Garáž samostatná

V cená hodnota dle THU

Jedná se o samostatně stojící garáž na pozemku St.288. Objekt je pozemní nepodsklepený s jedním garážovým stáním. Základy betonové pásy, obvodové zdivo v tl. 300mm, stěcha pultová s trámkovým krovem a krytinou z asfaltových pásů. Vrata do garáže plechová otevíravá, dveře plechové, okno s výplní sklobetovými tvárnici. Fasáda z omítky hladké se stříkaným bílým izolitem, vnitřní omítky odpovídám rovněž hladké, podlaha s betonovým potěrem. Okapy a svody včetně oplechování atiky z poz. plechu.

Vnitřní elektroinstalaci odpovídám světelnou (na východním průčelí je patrná pojistková skříňka). Podle použitých materiálů a provedení stavby odpovídám rok výstavby 1970.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	$3,45 \cdot 9,20 =$
	31,74 m ²
	31,74 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$4,05 \cdot 9,80 =$	39,69
		2,20 m
		39,69 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$4,05 \cdot 9,80 \cdot (2,20 + 2,60 + 0,10 \cdot 2) \cdot 0,5 =$
		99,23
	Obestavěný prostor - celkem:	99,23 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	děrový
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrch	omítky
8. Dveře	kovové
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	40
Užitná plocha (UP)	[m ²]	32
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	99,23
Jednotková cena (JC)	[K /m ³]	7 950
Rozestavnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[K /m ³]	7 950
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[K]	788 839
Stáří	rok	53
Další životnost	rok	27
Opotřebení	%	66,30
Vlastnický podíl	*	1 / 4
Věcná hodnota (VH)	[K]	66 460

1.2. Objekt skladu

Věcná hodnota dle THU

Objekt skladu.

Pízemní zděný objekt, bez podsklepení se sedlovou střechou. Základové pasy betonové s izolací. Obvodové zdivo z POROTHERMU a plynosilikátových tvárnic v tl. 300mm. Strop nad 1.NP z železobetonové desky, střecha sedlová s krovem hambálkovým, přístup do podzemního prostoru po mobilním žebříku, krytina z asfaltových pásů, klempířské prvky z poz. plechu. Dveře dřevěné, okna zdvojená. Napojení na sítí není.

Vnější omítky nejsou, stejně předpokládám, že vnitřní omítky nejsou.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	2,60*3,90 = 10,14 m ²
	10,14 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,20*4,50 = 14,40	2,25 m
	14,40 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	3,20*4,50*(2,35+0,10) = 35,28
Z	Půda	3,20*4,50*(1,00+1,15*0,5) = 22,68
Obestavěný prostor - celkem:		57,96 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	14
Užitná plocha (UP)	[m ²]	10
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	57,96
Jednotková cena (JC)	[K /m ³]	3 000
Rozestavnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[K /m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[K]	173 880
Stáří	rok	8
Další životnost	rok	72
Opotřebení	%	10,00
Vlastnický podíl	*	1 / 4
Věcná hodnota (VH)	[K]	39 123

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky ve funkčním celku

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky zapsané na LV 38 pro katastrální území Horní Poustevna. Ve funkčním celku je pozemek St. 288 a pozemky 560/1 a 560/2 vedené jako zahrada. Na pozemcích vedených jako zahrada jsou trvalé porosty okrasných a ovocných dřevin.

Přehled srovnatelných pozemků :

Název:	Pozemek, p. .: 581/1			
Lokalita:	Horní Poustevna			
Popis:	Pozemek je veden jako zahrada po prodeji se stává funkčním celkem s parcelou a stavbou rodinného domu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaná cena v roce 2022			1,00	
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je téměř 5x větší			1,30	
poloha pozemku - poloha srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelné			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelné			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné pouze se liší velikostí			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
20 300	250	81,20	1,30	105,56

Název: Pozemek, p. .: 477/1

Lokalita: Horní Poustevna

Popis: Po prodeji se pozemek vedený jako zahrada stává jednotným funkčním celkem s pozemkem a rodinným domem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná kupní cena	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je v tš	1,15
poloha pozemku - srovnávaný pozemek je na okraji zástavby	1,20
dopravní dostupnost - srovnávaný pozemek má horší dopravní dostupnost	1,20
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek má výhodnější polohu	1,10

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
19 300	806	23,95	1,82	43,59

Název: Dražba zahrady 474 m²

Lokalita: Šluknov (okres Důlžín)

Popis: Jedná o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 474 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. Pozemek je svažité k jižní straně. V době oceňování byl pozemek využíván. K pozemku je přístup po nepevné cestě nacházející se na pozemku, který je ve vlastnictví města Šluknov. Součástí a příslušenství tvoří část oplocení. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez souhlasu úřadu exekuce. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného úřadu se všeobecně má jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ má kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekuce, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekuce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena k dražbě	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek téměř 3x větší	1,10
poloha pozemku - porovnávaný pozemek ve Šluknově	0,90
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek s přímým vstupem z veřejné komunikace	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek s většími potenciálem zhodnocení	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
146 000	474	308,02	0,84	258,74

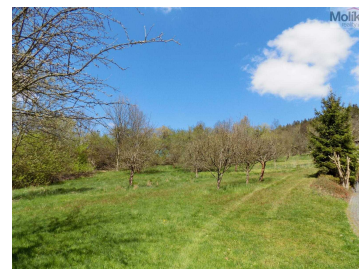
Název: Prodej stavební parcely 5069 m2, p. .: 323/1

Lokalita: Jakamado, Dolní Poustevna (okres Dín)

Popis: V zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 5069 m2. Pozemek má obdélníkový tvar a nachází se v obci Dolní Poustevna, v blízkosti centra obce. Jedná se o klidnou a vyhledávanou lokalitu se zástavbou rodinných domů v okolí, s dobrou dostupností občanské vybavenosti (v obci se nachází ZŠ, mateřská škola, pošta, lékárna, sportovní hala, dětské hřiště, obchody, vlakové nádraží, autobusová zastávka). Další nespornou výhodou obce je možnost nákupní práce v SRN (Sebnitz cca 2km). Z pozemku je krásný výhled na obec i okolí a přístup i příjezd na n ho je z asfaltové komunikace. Inženýrské sítě jsou na hraně pozemku (elektřina, voda). Pozemek je dle Územního plánu obce Dolní Poustevna určen k zástavbě rodinných domů a nachází se v proluce mezi zastavěnými plochami (RD). Svou velikostí, umístěním a výhledem se nabízí pozemek k výstavbě cca 4-5 rodinných domů se zahradou pro nadstandardní bydlení v klidné lokalitě. V případě zájmu Vám pomůžeme s financováním tohoto pozemku. Pro další informace a případnou prohlídku volejte makléře 7 dní v týdnu. Cena je včetně kompletního právního servisu a provize RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena RK 0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je téměř 4x menší 0,90
poloha pozemku - porovnávaný pozemek je ve městě s 1700 obyvateli 0,85
dopravní dostupnost - porovnávaný pozemek leží na hranici s NSR, do vnitrozemí ČR shodně 0,95
možnost zastavění poz. - porovnávaný pozemek určený k zastavění, oceňovaný je zastavěný 0,80
intenzita využití poz. - porovnávaný pozemek je bez využití, oceňovaný je součástí nemovitosti 0,90
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek je s potenciálem dalšího využití 0,80



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
3 596 000	5 069	709,41	0,38	269,58

Minimální jednotková porovnávací cena	43,59 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	169,37 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	269,58 K /m ²

Stanovení a zdvojnásobení jednotkové ceny pozemku

Jednotková cena byla stanovena jako aritmetický průměr ze dvou cen realizovaných prodejů obdobných pozemků a ze dvou cen nabízených pozemků realitními kancelářemi v blízkém okolí oceňovaného pozemku. Jednotlivé ceny byly upraveny koeficienty zohledňujícími podmínky.

Druh pozemku	Parcela	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč /m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvorek	st. 288	39	169,37	1 / 1	6 605
zahrada	560/1	978	169,37	1 / 1	165 644
zahrada	560/2	325	169,37	1 / 1	55 045
Vlastnický podíl			*	1 / 4	
Celková výměra pozemku		1 342	Hodnota pozemku	celkem	56 824

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,00 m ²
Obestavěný prostor:	99,23 m ³
Zastavěná plocha:	39,69 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	39,69 m ²
Plocha pozemku:	39,00 m ²

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	Garáž			
Lokalita:	Mikulášovice			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle ízení KN Rumburk. Jedná se o adovou garáž v etn pozemku 18m². Prodej v roce 2022, V-339/2022-531.			
Podlaží:	1			
Dispozice:	1			
Typ stavby:	Garáž adová			
Pozemek:	18,00 m²			
Obestav ný prostor:	48,00 m³			
Užitná plocha:	15,21 m²			
Zastav ná plocha:	18,00 m²			
Zastav né plochy podlaží:	18,00 m²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Cena dosažená prodejem	1,00	Zdroj: V-339/2022-531		
K2 Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost 2x v tší	1,30			
K3 Poloha - Oce ovaná nemovitost má horší polohu	0,90			
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - Srovnatelné	1,00			
K6 Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má pozemek v tší	1,30			
K7 Úvaha zpracovatele ocen ní - Oce ovaná nemovitost obtížn ji pronajímatelná	0,95			
Zd vodn ní koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - Cena dosažená prodejem; Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost 2x v tší; Poloha - Oce ovaná nemovitost má horší polohu; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Srovnatelné; Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má pozemek v tší; Úvaha zpracovatele ocen ní - Oce ovaná nemovitost samostatná garáž;				
Cena [K]	Zastav ná	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02.02.2022	plocha [m²]	K /m²	K _C	[K /m²]
30 000	18.00	1 667	1.44	2 400

Název:	Prodej garáže 25 m2			
Lokalita:	Ji íkov, okres D ín			
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej zd né garáže v Ji íkov v bezprost ední blízkost sídlišt . Garáž je situovaná p i místní komunikaci. P ístup po zpevn né obecní komunikaci. Je udržovaná, plechová vrata, nutná oprav st echy.Garáž lze snadno pronajmout až za 1.500 - 2.000 K /m s,V p ípad dotaz í zájmu o prohlídku se na nás neváhejte obrátit.			
Typ stavby:	Garáž			
Užitná plocha:	25,00 m ²			
Zastav ná plocha:	25,00 m ²			
Zastav né plochy podlaží:	25,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena RK	0,90
K2 Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost je v tší	1,10
K3 Poloha - Oce ovaná nemovitost je na horším míst	0,95
K4 Provedení a vybavení - Shodné	1,00
K5 Celkový stav - Shodné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má v tší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocen ní - Oce ovaná nemovitost lze obtížn pronajímat	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Zd vodn ní koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - Nabídková cena RK; Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost je v tší; Poloha - Oce ovaná nemovitost je na horším míst ; Provedení a vybavení - Shodné; Celkový stav - Shodné; Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má v tší; Úvaha zpracovatele ocen ní - Oce ovaná nemovitost lze obtížn pronajímat;

Cena [K]	Zastav ná plocha [m ²]	Jedn. cena K /m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [K /m ²]
k 10.05.2023	25,00	6 760	0,94	6 354

Název: Prodej garáže 27 m2**Lokalita:** Jablonné v Podješt dí, okres Liberec**Popis:** Nabízíme k prodeji garáž o vým e 27m2. Vrata jsou železná, podlaha betonová, st echa je z vlnitého plechu.**Podlaží:** 1**Typ stavby:** Garáž adová**Užitná plocha:** 27,00 m²**Zastav ná plocha:** 26,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena RK	0,90
K2 Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost je v tší	1,10
K3 Poloha - Oce ovaná nemovitost má horší polohu	0,90
K4 Provedení a vybavení - Oce ovaná nemovitost máplech vrata	1,05
K5 Celkový stav - Shodné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má v tší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocen ní	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Zd vodn ní koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - Nabídková cena RK; Velikosti objektu - Oce ovaná nemovitost je v tší; Poloha - Oce ovaná nemovitost má horší polohu; Provedení a vybavení - Oce ovaná nemovitost máplech vrata; Celkový stav - Shodné; Vliv pozemku - Oce ovaná nemovitost má v tší;

Cena [K]	Zastav ná plocha [m ²]	Jedn. cena K /m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [K /m ²]
k 19.05.2023	26,00	7 654	0,93	7 118

Název:	Prodej garáže 33 m²			
Lokalita:	Šluknov, okres Důlín			
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízíme prostornou garáž 33 m ² po celkové rekonstrukci ve Šluknovu. Garáž po kompletní rekonstrukci v etn. m. íží, umožňuje parkování dvou vozů, je vybavena LED osvětlením, Z inženýrských sítí elektřina 220/380. Garáž je nadstandardně zabezpečená. Garáž je nově vymalovaná. Nově natěněná jsou vrata i podlaha. Bližší informace u makléře. Při rychlém jednání, možná dohoda o ceně.			
Typ stavby:	Garáž adová			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
Zastavěná plocha:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - Srovnatelné	1,00			
K3 Poloha - Oceňovaná nemovitost má horší umístění	0,90			
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaná nemovitost má horší vybavení	0,90			
K5 Celkový stav - Oceňovaná nemovitost je v horším stavu	0,95			
K6 Vliv pozemku - Srovnatelné	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelná garáž je lépe pronajímatelná	0,95			
Cena [K]	Zastavěná plocha [m²]	Jedn. cena K /m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [K /m²]
k 20.05.2023				
699 000	33,00	21 182	0,66	13 980



Zdroj: www.sreality.cz

Zdvořdně stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání jedné nemovitosti u které byla dosažená cena prodeje a t.í nemovitostí dle nabídkových cen realitních kanceláří. Bohužel nabídka velmi podobných (samostatných garáží) na realitním trhu chybí a je velmi omezená. Při zpracování na oceňovanou nemovitost bylo dosaženo použitím koeficientů. Hodnota kolem 300.000,- dle mých zkušeností odpovídá objektivní skutečnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 400 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 463 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 980 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 463 K /m²
Zastavěná plocha stavby:	39,69 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota	74 052 K

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt skladu	38 387,- K
2. Garáž samostatná	30 726,- K
3. Plot z ocel. plotových rámů na ocel. sloupky do betonových patek	1 484,- K
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva v . sloupk	149,- K
5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva v . sloupk	352,- K
6. Pozemky ve funkčním celku	242 090,- K
6.1. Oceňované pozemky	240 848,74 K
6.2. Smíšené trvalé porosty	1 241,- K
	<hr/>
	= 242 090,- K

Výsledná cena - celkem: 313 188,- K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 313 190,- K

slovy: Třicet tři tisíců devadesát K

Cena zjištěná dle cenového předpisu

313 190 K

slovy: Třicet tři tisíců devadesát K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž samostatná	66 460,- K
1.2. Objekt skladu	39 123,- K
Věcná hodnota staveb - celkem:	105 583,- K

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky ve funkčním celku	56 824,- K
--------------------------------	------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž	74 052,- K
------------	------------

Porovnávací hodnota	74 052 K
Věcná hodnota	162 407 K
z toho hodnota pozemku	56 824 K

Silné stránky

Samostatná garáž na parc. . st.288 s navazující parcelou 560/1 a nezapsaným skladem na KN jsou oddělitelné od povodní nemovitosti a mohou fungovat samostatně.

Slabé stránky

Oceňovaná nemovitost (samostatná garáž, sklad, pozemky St. 288, zahrada 560/1,560/2 to vše zapsané na LV . 38) tvoří celek s rodinným domem p.31, st. 15, který je zapsaný na LV . 615. Realizovat prodej 1/4 nemovitostí oceněných, které jsou zapsané na LV . 38 bude s největší pravděpodobností velmi problematické.

Obvyklá cena

320 000 K

slovy: Třistadvacet tisíc K

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištěná cena podle vyhlášky a hodnota porovnávací oscilují kolem výše 311200,- až cca 350000,- K . (Porovnávací cena u nezakladovaného skladu nebyla určována, ale odborným odhadem lze předpokládat 1/4 ve výši 30000,-).

Věcná hodnota vychází ze statistických hodnot stavebních objektů.

S přihlédnutím ke všem zjištěným skutečnostem přikládám největší váhu porovnávacím hodnotám jak u staveb tak u pozemků, kdy tato metoda objektivně vystihuje současnou situaci na trhu nemovitostí v daném regionu. Obvyklou cenu stanovuji ve výši 320000,- K .

5. OD VODN NÍ

5.1. Interpretace výsledk analýzy

5. OD VODN NÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDK ANALÝZY

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovitě v cí. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametry oceňované nemovitě v cí.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů vztahujících jejich zdvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

5. OD VODN NÍ

5.2 KONTROLA POSTUPU

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁV R

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpov

Ocen ní nemovitých v cí v souladu s ust. §336 ob . soudního ádu s uvedením výsledné ceny nemovitostí zapsaných na LV 38 pro obec Dolní Poustevna, katastrální území Horní Poustevna. s uvedením výsledné ceny nemovitosti a ocen ním p ípadných práv a závad vážnoucích na nemovitosti.

OBVYKLÁ CENA	320 000 K
slovy: T ístadvacettisíc K	

6. ZÁV R

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁV RU, P ÍPADN SKUTE NOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO P ESNOST

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Záv r je jen pravd podobný.

Obvyklá cena je 320.000,- K .

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti.

Znalecné účtuji dokladem č. 02-2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 01.07.1986 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3116-02-2023.

V Jablonci nad Nisou 25.5.2023

Ing. Jiří Vaněk
Pasecká 23
460 02 Jablonec nad Nisou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PRÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU : 3116-02-2023

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	4
Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení	1

Kopie katastrální mapy



Pozemek p. . 288 v k.ú. . 629995



samostatná garáž na st.288



nedokon ený sklad na 560/2



pohled ze západu



pohled z východu



pohled z jihu západní hranice



pohled z jihu východní hranice