

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 059096/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění chaty Daliměřice pro exekuční řízení č.j. 110 EX 195/13.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE, Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor
Adresa:	Husitská 692/3, 41501 Teplice

OBVYKLÁ CENA

1 155 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.12.2023

Vyhotoveno: V Praze 19.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 921 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 48 Daliměřice, způsob využití: jiná st., včetně příslušenství, pozemku parc. č. 708/7 (orná půda) a pozemku parc. č. 708/9 (zahrada) vše v kat. území Daliměřice, obec Turnov, část obce Daliměřice, okres Semily, zapsáno na LV 4310.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.10.2023 pod č.j. 110 EX195/13-431.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.10.2023.

- list vlastnictví č. 4310 ze dne 26.9.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.10.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.10.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 11.10.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-932/2023-608. Podání k okamžiku 7.3.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1251348,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11199/2021-207. Podání k okamžiku 12.10.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 936395,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8255/2021-504. Podání k okamžiku 8.11.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 941168,

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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 považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Semily, obec Turnov, k.ú. Daliměřice
Adresa nemovité věci: č.e. 48, 511 01 Turnov

Místopis

Město Turnov leží na pomezí Ještědsko-kozákovského hřbetu a chráněné krajinné oblasti Český ráj. Město Turnov má dobrou občanskou vybavenost, fungují zde mateřské školy, základní školy, knihovny, sociální služby, kulturní organizace, kino, divadlo, muzea či galerie, sportovní zařízení, obchody a služby.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Turnov, Daliměřice, has.zbroj.“ se nachází cca 660 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Turnov“ se nachází cca 1,7 km od oceňované nemovité věci.

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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 708/1 Město Turnov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní chatu. Chata je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné. Fasáda budovy není zateplená je tvořena dřevěným obložením. K chatě patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní nezpevněné komunikace.

Nebylo zjištěno napojení na inženýrské sítě. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 921 se nachází chata č.e. 48. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 15 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 708/9, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 404 m². Pozemek parc. č. 708/7, který je v Katastru nemovitostí vedený jako orná půda o celkové ploše 315 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované, oplocené. Na pozemku se dále nachází dvě dřevěné kolny. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 708/1.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dřevěné kolny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 24.10.2022. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rekreační objekt,
- lokalita Turnov a okolí do cca 25 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chata č.e. 48 Daliměřice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	15,00 m ²
Plocha pozemku:	734,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Chata Bukovina		
Lokalita:	č.e. 184		
Popis:	Chata se nachází v menší chatové osadě. Je postavena na vlastním pozemku o výměře 323 m ² . V přízemí, které je zděné, se nachází kuchyně a koupelna se sprchovým koutem a toaletou je zde nový bojler. Topení je zde kamny na dřevo, v patře obývací pokoj s kamny a terasou, v podkroví ložnice a terasa. Mezi přízemím a patrem je betonová podlaha, jinak patro a podkroví je dřevěné se zateplením. Chata byla postavena v roce 1993 a je plně funkční. Voda městská, odkanalizování řešeno septikem. Na zahradě příjemné posezení i se zděným grilem. Parkování je zajištěno na vlastním oploceném pozemku.		
Pozemek:	323,00 m ²		
Zastavěná plocha:	18,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,70	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,04	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 200 000 Kč	0,56	1 232 000 Kč	




Zdroj: realizovaný prodej z 7.3.2023 (V-932/2023-608)

Název:	Chata Chocnějovice		
Lokalita:	č.e. 3		
Popis:	Chata se nachází na vlastním svažitém pozemku 427 m ² v malé chatové osadě nad potokem Mohelka. Chata se samostatným číslem evidenčním v bloku s další chatou - samostatné přístupové cesty. Původní stav, ke splnění současných požadavků eventuelně ke zvětšení užitné plochy je nutná rekonstrukce. Současná dispozice 2+kk+loďzie: veranda, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, 2 x sklad, WC. Voda ze studny, WC do jímky, elektro, topení tuhá paliva.		
Pozemek:	427,00 m ²		
Zastavěná plocha:	38,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		0,60	
K3 Poloha		1,15	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,03	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 490 000 Kč	0,70	1 043 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 12.10.2021 (V-11199/2021-207)

Název:	Chata Zlatá Olešnice	
Lokalita:	č.e. 502	
Popis:	Chata leží v části obce Zlatá Olešnice - Lhotka. Dispozičně nabízí v přízemí vstupní chodbu 12 m ² , obývací pokoj spojen s kuchyní 20 m ² , sprchový kout s kamny na ohřev vody a WC. Po schodech u kuchyňského kouta je vstup do 1. NP kde je jeden obytný pokoj 20 m ² . Celková užitná plocha chalupy je 50 m ² . Okolo chalupy je mírně svažité pozemek jako zahrada 330 m ² se vzrostlými stromy a keři a pod chatou je dřevěný přístřešek.	
Pozemek:	356,00 m ²	
Zastavěná plocha:	26,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 8.11.2021 (V-8255/2021-504)</p>
K2 Velikosti objektu	0,75	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,04	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 550 000 Kč	0,77	1 193 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 043 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 156 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 232 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 156 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 156 167 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona 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 prodeji 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

poměru 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 přiřkládaná 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 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.

(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 hodnoty 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 kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na 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 o 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 majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Chata č.e. 48 Daliměřice

1 156 167,- Kč

Porovnávací hodnota	1 156 167 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- velikost pozemku.

Slabé stránky

- velikost chaty,
- technický stav.

Obvyklá cena	1 155 000 Kč
slovy: Jedenmiliónjednostopadesátpěttisíc Kč	

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 skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; 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. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

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 bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 921 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 48 Daliměřice, způsob využití: jiná st., včetně příslušenství, pozemku parc. č. 708/7 (orná půda) a pozemku parc. č. 708/9 (zahrada) vše v kat. území Daliměřice, obec Turnov, část obce Daliměřice, okres Semily, zapsáno na LV 4310.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.155.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 921 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 48 Daliměřice, způsob využití: jiná st., včetně příslušenství, pozemku parc. č. 708/7 (orná půda) a pozemku parc. č. 708/9 (zahrada) vše v kat. území Daliměřice, obec Turnov, část obce Daliměřice, okres Semily, zapsáno na LV 4310.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolny.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.155.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 155 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesátpěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4310	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059096/2023.

V Praze 19.12.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 06:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 195/13 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 4310

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Weinfurter Dan, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou	870304/2821	
--	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	921	15 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
-----	-----	-------------------------------	--	-------------------------

Součástí je stavba: Daliměřice, č.e. 48, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 921

	708/7	315 orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
--	-------	---------------	--	--

	708/9	404 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
--	-------	-------------	--	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky: existující, pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 232 083,- Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 921, Parcela: 708/7, Parcela: 708/9

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-02936203-U727 ze dne 19.05.2023. Právní moc ke dni 14.06.2023. Vykonatelné ke dni 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 13:54:12. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Semily V-2793/2023-608

Pořadí k 30.06.2023 13:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-02936203-U727 ze dne 19.05.2023. Právní moc ke dni 14.06.2023. Vykonatelné ke dni 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 13:54:12. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Semily V-2793/2023-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-02936203-U727 ze dne 19.05.2023. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 06:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 4310

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

Typ vztahu

14.06.2023. Vykonatelné ke dni 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 13:54:12. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Semily V-2793/2023-608

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Weinfurter Dan, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870304/2821

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-1428/2023 -23 ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 15:20:18. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Teplice**

Z-2042/2023-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněná: VZP ČR

Povinnost k

Parcela: St. 921, Parcela: 708/7, Parcela: 708/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex 1428/23-39 ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 15:20:26. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Semily**

Z-1270/2023-608

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 110 Ex-1428/2023 56 PM 19.6.2023 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:20:29. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Semily**

Z-1647/2023-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Exekutorský úřad v Teplicích, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Weinfurter Dan, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 870304/2821

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex 195/13-227 ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 15:25:32. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Semily**

Z-1271/2023-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR

Povinnost k

Parcela: St. 921, Parcela: 708/7, Parcela: 708/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex 195/13-405 ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 15:25:32. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Semily**

Z-1271/2023-608

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 06:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771627 Daliměřice

List vlastnictví: 4310

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 110 EX 195/13-416 (PM 19.6.2023) ze dne 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 14:55:12. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Semily Z-1453/2023-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 35 D 264/2022-109 ze dne 08.03.2023. Právní moc ke dni 16.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 14:43:32. Zápis proveden dne 24.04.2023.

V-1649/2023-608

Pro: Weinfurter Dan, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

RČ/IČO: 870304/2821

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
708/7	54200	315
708/9	54200	404

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

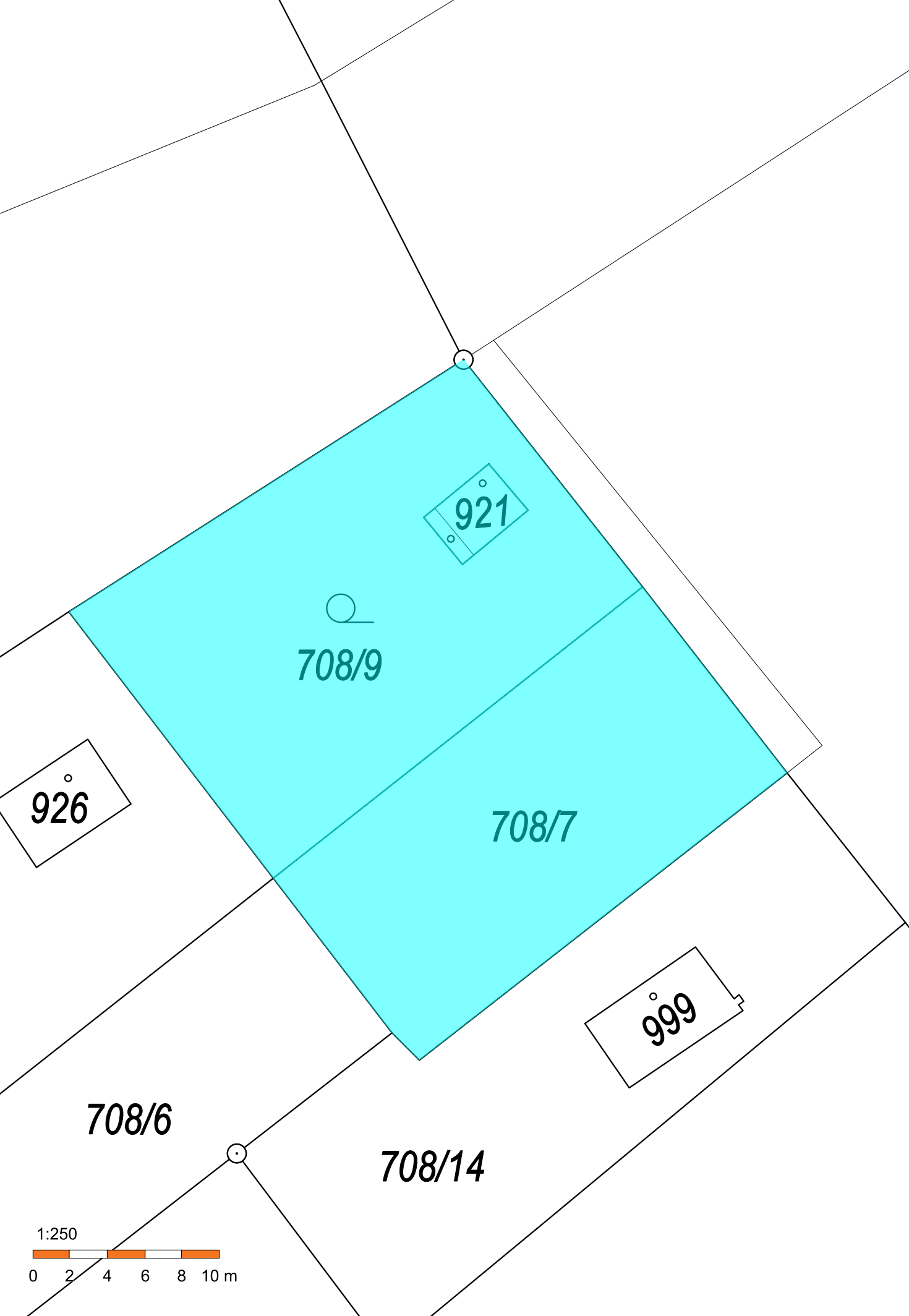
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.09.2023 06:49:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



921

Q
708/9

708/7

926

999

708/6

708/14

1:250
0 2 4 6 8 10 m



998/8

851/2

711/145

711/271

1024

474

II
711/259

II
711/95

708/6

708/7

926

708/4

989

976/2

708/8

708/6

708/14

1027

708/5

708/2

979

850/1

708/3

711/15

711/14

Daliměřice

711/158

CU ZK

850/12

618

711/203

711/202

1:1 000

