

Kraj: Liberecký
Obec/Okres: Jablonec n. N./Jablonec n. N.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3059-03/2021

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - st.p.č. 706 se stavbou č.p. 970 a objektem bez č.p., pp.č. 1893/1 a 1908/2 v Jablonci n. Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou, zapsané v KN na LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510).



č.p. 970



objekt bez č.p. – výměnek



Objednatel posudku:

MORAVOLEN HOLDING a.s., Krátká 2, 787 01 Šumperk, IČO 255 51 426

Účel posudku:

Ocenění nemovitosti č.p. 970 Jablonec n. Nisou - cena obvyklá.

Znalecký úkol:

Určení ceny obvyklé.

Způsob ocenění:

Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty), jako pomosný výpočet vyhláška č. 488/2020 Sb.

Posudek vypracoval:

Jiří Janoušek, Hrušnice 1710, 511 01 Turnov.

Posudek obsahuje 29. stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny přílohy a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních. Jedenkrát se zakládá v archivu znalce

V Turnově dne 18. 01. 2021

výtisk č. :

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

a)

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty), jako pomosný výpočet vyhláška č. 488/2020 Sb.
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510).
- kopie katastrální mapy
- informace o pozemcích

c) dodané objednavatelem posudku:

- částečná archivní dokumentace
- informace o nemovitosti

d) zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet
- fotodokumentace pořízená v den prohlídky

e)

- informace a údaje sdělené vlastníkem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510)

1/3 Eder Otakar

1/3 Ederová Iva

1/3 Globál Invest Bohemia s.r.o. (281 97 224)

Datum, k němuž se ocenění provádí: Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 12. 01. 2021

Datum provedení místního šetření: Prohlídka nemovitosti provedena dne 12. 01. 2021 za přítomnosti paní Ederové.

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - st.p.č. 706 se stavbou č.p. 970 a objektem bez č.p., pp.č. 1893/1 a 1908/2 v Jablonci n. Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou, evidovaná v KN na LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510). Výměry pozemků byly převzaty z VKN LV dotčených pozemků, nebo geometrického plánu, stavby byly zaměřeny v den prohlídky ocelovým pásmem 30 m dlouhým, dřevěným skládacím dvoumetrem, laserovým dálkoměrem typu Hilti a výsuvnou měřicí tyčí.

POPIS CELKOVÝ:

Požadavkem objednavatele je aktualizovat předmět ocenění nemovitost č.p. 970 a pozemky k ní náležející.(st.706 apod. 1893/1 a 1908/2 v Jablonci n.N. Jedná se o tři plochy, kde stavební pozemek je zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 970 a objektu bez č.p., který byl manžely Ederovými v prvním desetiletí dvacátého prvního století přestavěn na objekt s bytovou jednotkou o velikosti 2+kk. Stavba rodinného domu je pravděpodobně z dvacátých až třicátých let minulého století. Pozemky tvoří jeden společný celek a jsou celkově oploceny. Jednotlivé plochy jsou svažité se severozápadním příklonem. Nemovitost lze a je napojena na veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn i elektřina. Přístup k nemovitosti je z ulice Vlaštevčí, která je v této části slepou ulicí. Poloha v obci je na okraji obce v klidné části města, kde je obdobná zástavba převážně rodinnými domky.

Město Jablonec n. N. je bývalé okresní město, kde trvale žije okolo 45 tisíc obyvatel. Ve městě je veškerá vybavenost včetně nemocnice, dostupné městské a veřejné dopravy, bankovních ústavů, kulturních i sportovních zařízení.

(detailní popis se nachází v ocenění jednotlivých položek)

Vztah k územnímu plánu:

- pro dané území platí schválený územní plán
ANO
- nemovitost se nachází v zastavěném území
ANO
- nemovitost se nachází v zastavitelném území
ANO
- nemovitost je využívána v souladu s platným územním plánem
ANO

Stručná charakteristika nemovitosti z pozice trhu:

- segment trhu – jedná se rodinný dům s více jednotkami, které však nelze vzájemně oddělit. To by znamenalo větší stavební úpravy

- vztah nabídky a poptávky – v Jablonci n. N. je průměrná poptávka po obdobných nemovitostech. Poloha oceňované nemovitosti je v místech s obdobnou zástavbou a jedná se o klidnou část obce. Nedaleko pod oceňovaným objektem vede železniční trať mezi Jabloncem n. N. a Tanvaldem. Ta je však zapuštěna v terénním zářezu a tím je značně odhlučněná. V nočních hodinách je na této trati minimální provoz.

Analýza

Při ocenění lze vyjít v zásadě ze tří přístupů:

a) Přístup substanční (nákladový) -

v běžném případě koupě nemovitosti by daná hodnota představovala hraniční cenu pro budoucího investora (porovnává příležitost varianty koupě pozemku s následnou výstavbou), tržní hodnota se většinou pohybuje pod pořizovací cenou pozemků + staveb, protože se musí odečíst funkční a provozní nedostatky, nedodělky, případně právní závady a zátěže. Pro nákladový přístup pro ocenění stavby byla použita příslušná prováděcí vyhláška k zákonu č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších novel (zákon o oceňování majetku) bez použití příslušného Kp (koeficient prodejnosti pro dané území), tedy reprodukční cena stavby.

b) Přístup výnosový -

se opírá o předpokládané výnosy nemovitosti jako investice, Zájemce o nemovitost ji nepotřebuje k osobnímu užívání ani k podnikání, chápe ji jako finanční investici, pravděpodobně nejbližší ekvivalent je dlouhodobý dluhopis. Výsledkem výpočtu je výnosová hodnota nemovitosti, založená na

očekávaném prospěchu nemovitosti jako celku (pozemek se stavbou), vyjimečně je chápána jako prospěch z pozemku a prospěch ze stavby.

c) **Přístup tržního porovnání -**

předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít.

Data o realizovaných cenách obdobných nebo srovnatelných nemovitostí poskytují pracoviště KN od 1.1.2016 placeným dálkovým přístupem. V případě malého počtu realizovaných cen je možno použít nabídkovou databázi realitní serverů z internetu, sníženou o nabídkovou srážku.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

(1) Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním**.

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

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Segment trhu nemovitostí, odpovídající oceňovanému majetku:

- pozemky zastavěné (zhodnocené stavbami)
- rodinné domy

Závěr Analýzy trhu:

Pro výpočet jsou použitelné realizované ceny.

Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovitosti (viz Segment trhu nemovitých věcí) jsou v daném regionu obchodovány. Protože oceňovaný případ vyhovuje definici obvyklé ceny dle § 2. odst.1 zákona č.151/1997 Sb. a rovněž definici tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů, je vhodné použít v odpovídající míře oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Vzhledem k charakteru nemovité věci byl použit přístup - nákladový, výnosový, porovnávací.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky.

Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem.

Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí, odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu. Případné doplnění vzorky z nabídkové databáze realitní serverů na Internetu, slouží spíše ke stanovení horního stropu rozpětí obvyklých cen.

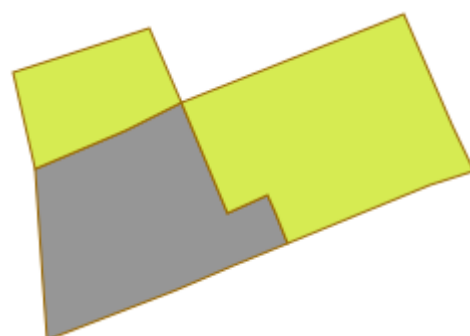
Ocenění cenou zjištěnou

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina 1. plochy spjaté se stavbou

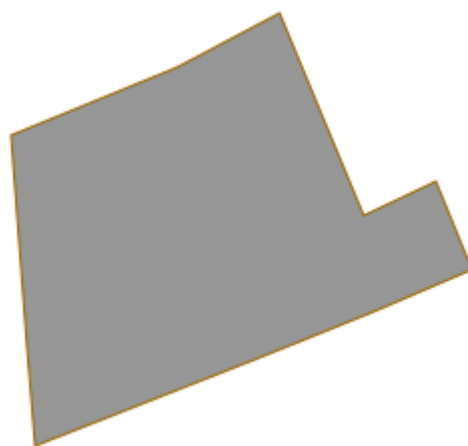
Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
706	Jablonec nad Nisou	3246	zast. pl.	433 m ²
1893/1	Jablonec nad Nisou	3246	zahrada	495 m ²
1908/2	Jablonec nad Nisou	3246	zahrada	179 m ²
Celkem:				1 107 m²



Pozemek číslo 706 o výměře 433 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	706
Katastr:	Jablonec nad Nisou
List vlastnictví:	3246
Obec:	Jablonec nad Nisou
Okres:	Jablonec nad Nisou
Skupina:	1. plochy spjaté se stavbou
Výměra:	433 m ²
GPS:	50°43'12.111"N, 15°10'51.163"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Mírně svažité plocha zastavěná částečně stavbou Rodinného domu a stavbou bez č.p.. Přístup z ulice vaštovčí, napojeno na veškeré inženýrské sítě. Plocha má mírný severní příklon.

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§4 odst. 1)**:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.98 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.97 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.98 \times 1 \times 0.97 = \mathbf{0.951}$$

Vyjmenovaná obec Jablonec nad Nisou, katastr Jablonec nad Nisou, ZC: 1 187 Kč/m²

$$\mathbf{ZC = 1\,187.00\,Kč/m^2}$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 187.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.951 ... index cenového porovnání

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I = 1\,187.00 \times 0.951 = 1\,128.84\,Kč/m^2}$$

$$\mathbf{Cena\ za\ celý\ pozemek: (1\,128.84\,Kč/m^2 \times 433\,m^2) = 488\,786.42\,Kč}$$

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 706:	488 786.42 Kč
--	---------------

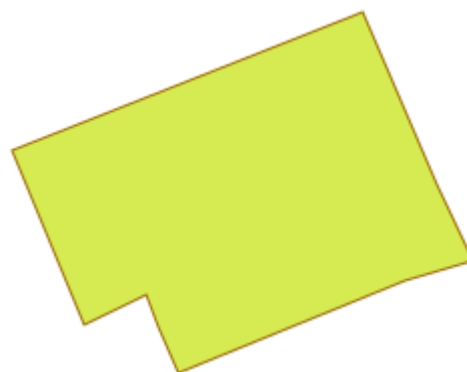
Celková cena pozemku číslo 706 včetně součástí:	488 786.42 Kč
--	----------------------

Cena zjištěná za celý pozemek: 488 786.42 Kč .

Pozemek číslo 1893/1 o výměře 495 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	1893/1
Katastr:	Jablonec nad Nisou
List vlastnictví:	3246
Obec:	Jablonec nad Nisou
Okres:	Jablonec nad Nisou
Skupina:	1. plochy spjaté se stavbou
Výměra:	495 m ²
GPS:	50°43'12.492"N, 15°10'52.255"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Zahrada za domem přístupná přes stavební ploch, mírně svažité k S. Na pozemku jsou ovocné strony a skleník.

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.98 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.97 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.98 \times 1 \times 0.97 = \mathbf{0.951}$$

Vyjmenovaná obec Jablonec nad Nisou, katastr Jablonec nad Nisou, ZC: 1 187 Kč/m²

$$\mathbf{ZC = 1\,187.00\,Kč/m^2}$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 187.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

$I = 0.951$... index cenového porovnání

$ZCU = ZC \times I = 1\,187.00 \times 0.951 = 1\,128.84 \text{ Kč/m}^2$

Cena za celý pozemek: $(1\,128.84 \text{ Kč/m}^2 \times 495 \text{ m}^2)$ **558 774.32 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 1893/1: 558 774.32 Kč

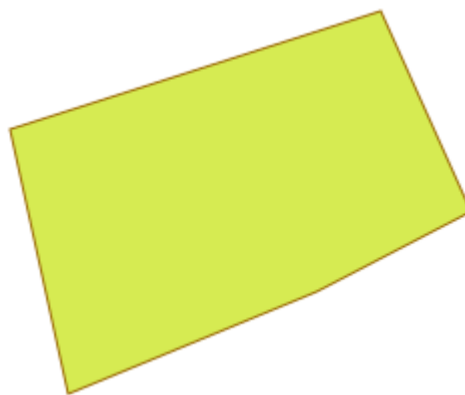
Celková cena pozemku číslo 1893/1 včetně součástí: 558 774.32 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 558 774.32 Kč .

Pozemek číslo 1908/2 o výměře 179 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	1908/2
Katastr:	Jablonec nad Nisou
List vlastnictví:	3246
Obec:	Jablonec nad Nisou
Okres:	Jablonec nad Nisou
Skupina:	1. plochy spjaté se stavbou
Výměra:	179 m ²
GPS:	50°43'12.474"N, 15°10'50.843"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst.

1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.98 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.97 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$I = IT \times IO \times IP = 0.98 \times 1 \times 0.97 = 0.951$

Vyjmenovaná obec Jablonec nad Nisou, katastr Jablonec nad Nisou, ZC: 1 187 Kč/m²

ZC = 1 187.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 187.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

$I = 0.951$... index cenového porovnání

$ZCU = ZC \times I = 1\,187.00 \times 0.951 = 1\,128.84 \text{ Kč/m}^2$

Cena za celý pozemek: $(1\,128.84 \text{ Kč/m}^2 \times 179 \text{ m}^2)$ **202 061.82 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 1908/2: 202 061.82 Kč

Celková cena pozemku číslo 1908/2 včetně součástí: 202 061.82 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 202 061.82 Kč .

Společné položky skupiny 1. plochy spjaté se stavbou spjaté s č.p. 970 Jablonec n. N.

1.01 - rodinný dům č.p. 970

Stavba rodinného domu byla pořízena v první polovině dvacátého století. Přesné datum se nepodařilo zjistit, podle stavu a způsobu provedení je objekt pravděpodobně z období 20 až 30 let dvacátého století. Stavba má částečné podsklepení, přízemí a obytné podkroví. Celá stavba prošla opravou a ta byla dokončena v letech 2008. V domě jsou upraveny tři bytové jednotky o velikosti 2+kk, které však nejsou od sebe nijak odděleny a nemohou fungovat samostatně. Dvě se nachází v přízemí a třetí je v podkroví. Tyto části mají i svoje sociální části.

Stavba je založená na základových pasech, sokl kamenný včetně sklepa, vrchní část zdivo o síle 45 cm. Strop sklepa kamenná klenba, ostatní s rovným podhledem, střecha sedlová s dřevěným krovem a krytinou z eternitových šablon, oplechování z PZ plechu. Fasáda je hladká vnitřní omítky hladké. Okna plastová, některá ještě nejsou vyměněna a jsou dřevěná zdvojená, dveře tipované do ocelových zárubní, podlahy vstupní chodba teraso, obytné místnosti plovoucí pastové, PVC a dlažby, schodiště kamenné a obloženo keramickou dlažbou. Sklepní část bez omítek, kamenné zdivo a podlahy ze zámkové dlažby. V domě jsou kompletní sítě (elektro, voda, plyn i kanalizace), topení plynové s kombinovaným kotlem, rozvody elektro světelné i motorové.

Vedlejší stavby u objektu nejsou, kůlna, která je za domem byla předělána na obytný objekt, který bude oceněn samostatně. Venkovní úpravy jsou standardního stavu, jedná se o kompletní přípojky, zpevněné plochy, venkovní schody, sušák a skleník, ten bude oceněn samostatně.

Dům je běžně udržovaný a nejsou viditelné poruchy a vady, pouze na stěně ze zahrady ji viditelná trhlina ve fasádě. Pozemek leží v okrajové části obce a okolní zástavba je obdobnými domky rodinného typu bydlení. Přístup do domu a na pozemky je z ulice Vlaštevčí. Stavba je na pozemku st. č. 706.

Základní cena pro porovnávací způsob rodinného domu, chalupy nebo domku podle přílohy č.24, tabulky č.1

Kraj: LIBERECKÝ KRAJ

Poloha/oblast: Jablonec nad Nisou

Stáří stavby: 90 let

ZC = 1 773.00 Kč

Index konstrukce a vybavení

0	Typ stavby a)	
I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B - zděná
1	Druh stavby	
III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn b)	
III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvod, stěn	
II.	45 cm	0
4	Podlažnost c)	
II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0.01
5	Napojení na sítě (přípojky)	
V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0.08
6	Způsob vytápění stavby	
III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
7	Zákl. příslušenství v RD d)	
III.	Úplné - standardní provedení	0

8 Ostatní vybavení v RD

I. Bez dalšího vybavení	0
-------------------------	---

9 Venkovní úpravy

III. Standardního rozsahu a provedení	0
---------------------------------------	---

10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD

II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m	0
--	---

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou

III. Nad 800 m ² celkem	0.01
------------------------------------	------

12 Kriterium jinde neuvedené

III. Bez vlivu na cenu	0
------------------------	---

13 Stavebně- technický stav

II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0.6
---	-----

Koeficient nástavby Kn = 0

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} + K_n \quad 0.66$$

ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 35

ZC = 1 773.00 ... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č.1 přílohy č.24

IV = 0.66 ... index konstrukce a vybavení

ZCU = ZC × IV = 1 773.00 × 0.66 = **1 170.18 Kč**

Části prostoru:

-1 PP, -1S

Zastavěná plocha: 3.45*11.10 = 38.30 m²

Výška: 2.02+0.30 = 2.32 m

Obestavěný prostor: (3.45*11.10)*(2.02+0.30) = 88.84 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 11.00 %

1 NP

Zastavěná plocha: (11.10*11.70)+(1.25*1.50)+(1.35+3.10) = 136.20 m²

Výška: 2.98 m

Obestavěný prostor: ((11.10*11.70)+(1.25*1.50)+(1.35+3.10))*(2.98) = 405.86 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 50.23 %

2 NP Podkroví a půdy

Zastavěná plocha: (11.10*11.70)+(1.25*1.50)+(1.35+3.10) = 136.20 m²

Výška: 4.60 m

Obestavěný prostor: ((11.10*11.70)+(1.25*1.50)+(1.35+3.10))*(4.60/2) = 313.25 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 38.77 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
-1 PP, -1S	38.30 m ²	0.00 m ²	88.84 m ³	0.00 m ³	2.32 m
1 NP	136.20 m ²	0.00 m ²	405.86 m ³	0.00 m ³	2.98 m

2 NP	136.20 m ²	0.00 m ²	313.25 m ³	0.00 m ³	4.60 m
	Ø 103.56 m²			VVP/OP: 0	Ø 3.61 m
Součty:	310.69 m²	0.00 m²	807.95 m³	0.00 m³	

CSp - Cena stavby porovnávacím způsobem podle § 34

OP = 807.954 ... obestavěný prostor v m³

ZCU = ... základní cena upravená stavby v Kč
1 170.18 za m³

IT = 0.98 ... index trhu podle § 4 odst. 1

Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.97 ... index polohy podle § 4 odst. 1

Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

CSp = OP × ZCU × IT × IP = 807.954 × 1 170.18 × 0.98 × 0.97 = 898 746.30 Kč

Celková cena zjištěná = 898 746.30 Kč

1.02 - stavba bez č.p. - výměnek

V zahradní části nemovitosti byla vystavěná kůlna, kterou majitel začátkem 21 století předělal na obytný objekt a v současnosti je ve stavbě byt o velikosti 2+kk. Stavba je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím, zdivo bylo vzhledem ke své síle zatepleno izolačním materiálem, podlahy dlažby, sociální část s bělinovými obklady, topení ústřední s plynovým kombinovaným kotlem, rozvody elektro světelné. Výplně otvorů plastové, oplechování z PZ plechu.

Přestavba byla dokončena v roce 2008, objekt je přístupný ze zahrady z ulice Vlaštovčí, napojení na inženýrské sítě je rovněž z této komunikace. Stavba je v dobrém technickém stavu.

Základní cena pro porovnávací způsob rodinného domu, chalupy nebo domku podle přílohy č.24, tabulky č.1

Kraj: LIBERECKÝ KRAJ

Poloha/oblast: Jablonec nad Nisou

Stáří stavby: 25 let

ZC = **1 773.00 Kč**

Index konstrukce a vybavení

0	Typ stavby a)	
I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do ½ zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A - zděná
1	Druh stavby	
III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn b)	
III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvod, stěn	
II.	45 cm	0
4	Podlažnost c)	
I.	Hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	
V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0.08
6	Způsob vytápění stavby	
III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
7	Zákl. příslušenství v RD d)	
III.	Úplné - standardní provedení	0

8 Ostatní vybavení v RD

I. Bez dalšího vybavení	0
-------------------------	---

9 Venkovní úpravy

III. Standardního rozsahu a provedení	0
---------------------------------------	---

10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD

III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m	0.05
--	------

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou

III. Nad 800 m ² celkem	0.01
------------------------------------	------

12 Kriterium jinde neuvedené

III. Bez vlivu na cenu	0
------------------------	---

13 Stavebně- technický stav

II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0.875
---	-------

Koeficient nástavby Kn = 0

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} + K_n \quad 0.998$$

ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 35

ZC = 1 773.00 ... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č.1 přílohy č.24

IV = 0.998 ... index konstrukce a vybavení

ZCU = ZC × IV = 1 773.00 × 0.998 = **1 769.45 Kč**

Části prostoru:

1 NP

Zastavěná plocha: 17.19*3.89 = 66.87 m²

Výška: (2.60+5.00)/2 = 3.80 m

Obestavěný prostor: (17.19*3.89)*((2.60+5.00)/2) = 254.10 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
1 NP	66.87 m ²	0.00 m ²	254.10 m ³	0.00 m ³	3.80 m
	Ø 66.87 m²			VVP/OP: 0	Ø 3.80 m
Součty:	66.87 m²	0.00 m²	254.10 m³	0.00 m³	

CSp - Cena stavby porovnávacím způsobem podle § 34

OP = 254.10258 ... obestavěný prostor v m³

ZCU = 1 769.45 ... základní cena upravená stavby v Kč za m³

IT = 0.98 ... index trhu podle § 4 odst. 1

Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.97 ... index polohy podle § 4 odst. 1

Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

CSp = OP × ZCU × IT × IP = 254.10258 × 1 769.45 × 0.98 × 0.97 = **427 411.46 Kč**

Celková cena zjištěná = 427 411.46 Kč

Dílčí rekapitulace staveb a jednotek

1.01 - rodinný dům č.p. 970	913 775.93 Kč
(včetně skleníku pol. 1.03)	
1.02 - stavba bez č.p. - výměnek	427 411.46 Kč
Celkem:	1 341 187.38 Kč

§18 Venkovní úpravy

1.03 - Skleník

Skleníky a fóliovníky Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Skleník s betonovým základem a ocelovou konstrukcí z "T" profilů, který je postavený v dolní části zahrady. Podle pravidel je nutné tuto položku ocenit samostatně

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 127113

ZC = 2 050.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 2 050.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.342 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 2 050.00 Kč × 1.05 × 2.342 = 5 041.16 Kč

RC - Reprodukční cena bez odpočtu opotřebení

ZCU = 5 041.16 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 4.80 × 2.75 = 13.2 ... počet měrných jednotek stavby

RC = ZCU × Pmj = 5 041.16 Kč × 13.2 = 66 543.25 Kč

Lineární opotřebení

B = 30 let ... stáří

C = 40 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 30 let / 40 let = 75 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 5 041.16 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 4.80 × 2.75 = 13.2 ... počet měrných jednotek stavby

o = 75 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 5 041.16 Kč × 13.2 × (1 - 75/100) = 16 635.81 Kč

Morální opotřebení = 5 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení CSN = 16 635.81 Kč × (100 % - 5 %) = 15 804.02 Kč

Cena CSN: 15 804.02 Kč

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.98 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.97 ... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

pp = IT × IP = 0.98 × 0.97 = 0.951

CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 15 804.02 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.951 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$$CS = CSN \times pp = 15\,804.02 \text{ Kč} \times 0.951 = 15\,029.62 \text{ Kč}$$

Celková cena CS = 15 029.62 Kč

Součásti a příslušenství stavby 1.01 - rodinný dům č.p. 970 :	CSN (§11)	CS (§10)
1.03 - Skleník	15 804.02 Kč	15 029.62 Kč
Celkem:	15 804.02 Kč	15 029.62 Kč

Cena stavby 1.01 - rodinný dům č.p. 970 porovnávacím způsobem včetně součástí skleníku = 898 746.30 + 15 029.62 = 913 775.93 Kč
Celková cena zjištěná = 913 775.93 Kč

Dílčí rekapitulace staveb a jednotek

1.01 - rodinný dům č.p. 970	913 775.93 Kč
(včetně skleníku pol. 1.03)	
1.02 - stavba bez č.p. - výměnek	427 411.46 Kč
Celkem:	1 341 187.38 Kč

§18 Venkovní úpravy

- samostatné venkovní úpravy

Skleníky a fóliovníky Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Na zahradě (pozemek 1893/1) je postavený skleník z ocelových profilů, má částečně rozbitá skla a je ve špatném stavu.

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 127113

ZC = 2 050.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 2 050.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.342 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 2 050.00 Kč × 1.05 × 2.342 = 5 041.16 Kč

RC - Reprodukční cena bez odpočtu opotřebení

ZCU = 5 041.16 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 15 ... počet měrných jednotek stavby

RC = ZCU × Pmj = 5 041.16 Kč × 15 = 75 617.33 Kč

Lineární opotřebení

B = 20 let ... stáří

C = 25 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 20 let / 25 let = 80 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 5 041.16 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 15 ... počet měrných jednotek stavby

o = 80 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 5 041.16 Kč × 15 × (1 - 80/100) = 15 123.47 Kč

Cena CSN: 15 123.47 Kč

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.98 ... *index trhu podle § 4 odst. 1* Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.
 IP = 0.97 ... *index polohy podle § 4 odst. 1* Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.
 $pp = IT \times IP = 0.98 \times 0.97 = 0.951$

CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 15 123.47 Kč ... *cena stavby určená nákladovým způsobem*
 pp = 0.951 ... *koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu*
 $CS = CSN \times pp = 15\,123.47\text{ Kč} \times 0.951 = 14\,382.42\text{ Kč}$

Celková cena CS = 14 382.42 Kč

§18 Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem

- u č.p. 970 Jablonec n. N. Vláštovčí ul.

Cena venkovních úprav určená zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2

Venkovní úpravy se skládají z veškerých přípojek (voda, kanalizace plyn a elektro) dále zde jsou zpevněné plochy okolo staveb (převážně zámková dlažba), oplocení ze štípaných KB bloků a dřevěná banka a brána, dřevěná terasa a venkovní předložné schody a další drobné úpravy. Dále je zde skleník, který bude oceněn samostatně.

Stavby:	§11 Cena CSN	§10 Cena CS
1.01 - rodinný dům č.p. 970 vč. skleníku	15 804.02 Kč	913 775.93 Kč
1.02 - stavba bez č.p. - výměnek	0.00 Kč	427 411.46 Kč
Součet cen staveb:	15 804.02 Kč	1 341 187.38 Kč

Cena CS venkovních úprav určená zjednodušeným způsobem

$1\,341\,187.38 \times 3.5\% =$
46 941.56 Kč

§46 Ovocné dřeviny

- trvalé porosty na pp.č. 1893/1 a 1908/3

Výpočet ceny ovocných dřevin podle § 46. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36.

	Výsadba	Dřevina	Tvar	Věk	ZC	Úprava	Množství	Cena dřevin
*1	Extenzivní	jabloň, hrůšeň, kdouloň, mišpule	nízkokmen na středně vzrůstné podnoži	25 let	173.00 Kč/ks		6 ks	1 038.00 Kč
	Extenzivní	švestka, pološvestka	všechny pěstitelské tvary	30 let	503.00 Kč/ks		1 ks	503.00 Kč
	Extenzivní	třešeň	nízkokmen	30 let	455.00 Kč/ks		1 ks	455.00 Kč

Celková cena zjištěná =
1 996.00 Kč

*1

Ovocné stromy na zahradě, jedná se o zákrsky, které jsou již starší. Vzhledem k prohlídce, která byla v zimním období, nelze více upřesňovat. To se týká všech porostů.

§46 Okrasné rostliny

na pozemcích u č.p. 970

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39.

Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz. **Polohový koeficient K5 = 1.05**

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	Kz	Cena rostlin
*1 jehličnaté keře I	21-40 let	1 660.00 Kč/ks	3 ks		0.75	3 921.75 Kč
*2 pnoucí dřeviny I (9 ks/m2)	11-20 let	130.00 Kč/ks	5 ks		0.75	511.88 Kč
Celkem:						4 433.63 Kč

*1

Na zahradě okolo domu

*2

U rodinného domu č.p. 970.

Součet celé skupiny 1. plochy spjaté se stavbou

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
706	Jablonec nad Nisou	3246	zast. pl.	433 m ²	488 786.42 Kč
1893/1	Jablonec nad Nisou	3246	zahrada	495 m ²	558 774.32 Kč
1908/2	Jablonec nad Nisou	3246	zahrada	179 m ²	202 061.82 Kč
Celkem:				1 107 m²	1 249 622.56 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:				1 249 622.56 Kč	
Stavby spjaté s č.p. 970 Jablonec n. N.				1 341 187.38 Kč	
- samostatné venkovní úpravy				14 382.42 Kč	
- u č.p. 970 Jablonec n. N. Vlaštovčí ul.				46 941.56 Kč	
- trvalé porosty na pp.č. 1893/1 a 1908/3				1 996.00 Kč	
Okrasné porosty na pozemcích u č.p. 970				4 433.63 Kč	

Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí: 2 658 563.54 Kč

LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510)

1/3	Eder Otakar	886 187.85 Kč
1/3	Ederová Iva	886 187.85 Kč
1/3	Globál Invest Bohemia s.r.o. (281 97 224)	886 187.85 Kč

Vlastníci

Eder Otakar	886 187.85 Kč
Ederová Iva	886 187.85 Kč
Globál Invest Bohemia s.r.o. (281 97 224)	886 187.85 Kč

Přílohy

Příloha Index trhu č.1

Index trhu		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	*1
I.**	Negativní	-
		0.02
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.98$	

*1

Pozemek 706:

Zákaz zatížení, zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (na všechny tři oceňované pozemky).

Příloha Index omezení č.1

Index omezení		
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1$	

Příloha Index polohy č.1

Index polohy:		
1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1.00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.04
3	Poloha pozemku v obci	

III. Okrajové části obce	-
	0.05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-
	0.01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	
V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0.00
7 Osobní hromadná doprava,*	
II. Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-
	0.01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9 Obyvatelstvo	
II. Bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	
II. Průměrná nezaměstnanost	0.00
11 Vlivy ostatní neuvedené**	
II. Bez dalších vlivů	0.00
$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 0.97$	

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
1. plochy spjaté se stavbou	2 658 563.54 Kč
Celkem	2 658 563.54 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

2 658 560 Kč

Slovy: dvamiliónyšestsetpadesátosmtisícپتsetšedesát Kč

LV č. 3246 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (č. 655970) v obci Jablonec nad Nisou (č. 563510)

1/3	Eder Otakar	886 187.85 Kč
1/3	Ederová Iva	886 187.85 Kč
1/3	Globál Invest Bohemia s.r.o. (281 97 224)	886 187.85 Kč

Vlastníci

Eder Otakar	886 187.85 Kč
Ederová Iva	886 187.85 Kč
Globál Invest Bohemia s.r.o. (281 97 224)	886 187.85 Kč

Použitý předpis pro ocenění v souladu se znaleckým úkolem: vyhláška č. 488/2020 Sb.

Ocenění tržním přístupem

Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Seznam oceněných položek

1 LV č. 3246 Jablonec n. N./Jablonec n. N.

1.01 - Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda - pozemky č. st. 706 se stavbou č.p. 970, a pp.č. 1893/1 a 1908/2 Jablonec nad Nisou

1 LV č. 3246 Jablonec n. N./Jablonec n. N.

1.01 - Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda - pozemky č. st. 706 se stavbou č.p. 970, a pp.č. 1893/1 a 1908/2 Jablonec nad Nisou



Stavba rodinného domu byla pořízena v první polovině dvacátého století. Přesné datum se nepodařilo zjistit, podle stavu a způsobu provedení je objekt pravděpodobně z období 20 až 30 let dvacátého století. Stavba má částečné podsklepení, přízemí a obytné podkroví. Celá stavba prošla opravou a ta byla dokončena v letech 2008. V domě jsou upraveny tři bytové jednotky o velikosti 2+kk, které však nejsou od sebe nijak odděleny a nemohou fungovat samostatně. Dvě se nachází v přízemí a třetí je v podkroví. Tyto části mají i svoje sociální části.

Stavba je založená na základových pasech, sokl kamenný včetně sklepa, vrchní část zdivo o síle 45 cm. Strop sklepa kamenná klenba, ostatní s rovným podhledem, střecha sedlová s dřevěným krovem a krytinou z eternitových šablon, oplechování z PZ plechu. Fasáda je hladká vnitřní omítky hladké.

Okna plastová, některá ještě nejsou vyměněna a jsou dřevěná zdvojená, dveře tipované do ocelových zárubní, podlahy vstupní chodba teraso, obytné místnosti plovoucí pastové, PVC a dlažby, schodiště kamenné a obloženo keramickou dlažbou. Sklepní část bez omítek, kamenné zdivo a podlahy ze zámkové dlažby. V domě jsou kompletní sítě (elektro, voda, plyn i kanalizace), topení plynové s kombinovaným kotlem, rozvody elektro světelné i motorové.

Vedlejší stavby u objektu nejsou, kůlna, která je za domem byla předělána na obytný objekt, který bude oceněn samostatně. Venkovní úpravy jsou standardního stavu, jedná se o kompletní přípojky, zpevněné plochy, venkovní schody, sušák a skleník, ten bude oceněn samostatně.

Dům je běžně udržovaný a nejsou viditelné poruchy a vady, pouze na stěně ze zahrady ji viditelná trhlina ve fasádě. Pozemek leží v okrajové části obce a okolní zástavba je obdobnými domky rodinného typu bydlení. Přístup do domu a na pozemky je z ulice Vlaštevčí. Stavba je na pozemku st. č. 706.

Výměnek bez č.p. - V zahradní části nemovitosti byla vystavěná kůlna, kterou majitel začátkem 21 století předělal na obytný objekt a v současnosti je ve stavbě byt o velikosti 2+kk. Stavba je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím, zdivo bylo vzhledem ke své síle zatepleno izolantem, podlahy dlažby, sociální část s bělinovými obklady, topení ústřední s plynovým kombinovaným kotlem, rozvody elektro světelné. Výplně otvorů plastové, oplechování z PZ plechu.

Přestavba byla dokončena v roce 2008, objekt je přístupný ze zahrady z ulice Vlaštevčí, napojení na inženýrské sítě je rovněž z této komunikace. Stavba je v dobrém technickém stavu.

Město Jablonec nad Nisou je bývalým okresním sídlem a v současnosti vykonává funkci obce s rozšířenou působností. Ve městě jsou veškeré potřebné úřady, instituce, obchody včetně základního a středního školství, dobré napojení na dálniční síť, bankovních ústavů, dostupnosti veřejné a městské dopravy, nemocnice, kulturních a sportovních zařízení.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **novostavba**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	užitná plocha [m ²]
č.p. 970	310,69 x 0,85	264,09
výměnek bez č.p.	66,87 x 0,85	56,84
Užitná plocha celkem		320,93 m²

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
č.p. 970		310,69

výměnek bez č.p.		66,87
Zastavěná plocha celkem		377,56 m²

Podlahová plocha **320,93 m²**

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m ³]
č.p. 970		807,95
výměnek bez č.p.		251,10
Obestavěný prostor celkem		1 059,05 m³

Vzorek 01 - Svatopluka Čecha č.p. 523 Jablonec n. N., V-5787/2020

Starší rodinný domek, opravený a v dvorní části přístavba, v přízemí malá prodejníčka. Stavba je v dobrém stavu, je blíže středu města než porovnávaný objekt, okolní zástavba rovněž rodinnými a bytovými domy. Pozemky v meším rozsahu. Prodala se 1/2 z celé nemovitosti, proto znalec cenu upraví na plochu celé nemovitosti. Vzhledem k tomu a zřízení cukrárny v objekt snížil znalec shodu o 1 stupeň.



Nabídková cena **5 000 000,- Kč**
 $K_u = 1,02$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **215,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
------------	---------	--------------------------

1	stavební pozemek č.360	194
2	pozemek č. 1260/1	215
Celkem		409

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
2	Situace na trhu s nemovitostmi	+1		
3	Ostatní vlivy prodeje	+2		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2		
2	Konstrukční provedení	+2		
1	Velikost pozemků	+2	+2	
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2	+6	
2	Stavebně technický stav	+2		
2	Vliv příslušenství	+2	+11	
K _f = 1,02 x 1,11 x 1,06 =				1,20013

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 5\,000\,000,- \text{ Kč} \times 1,02 / 215,00 \text{ m}^2 \times 377,56 \text{ m}^2 / 1,20013 = \mathbf{7\,462\,587,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 02 - Měsíční 1517 Jablonec n. N., V-3342/2020

Jedná se o prodej tří pozemkových ploch se dvěma stavbami. Jedna stavba je starší zděný objekt z počátku 20 století a má suterén a dvě nadzemní podlaží - č.p- 1517 (zastavěná plocha je 3*138=414 m²) a druhá stavba je dřevostavba novějšího data - č.p. 2367 (zastavěná plocha je 62 m²) a jde o objekt s jedním nadzemním podlažím. Tato nemovitost leží nedaleko porovnávaného objektu a stáří většího zřetelného objektu odpovídá stáří posuzované stavby.



Nabídková cena
K_u = **1,01**

7 000 000,- Kč
koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	neuvedeno
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **476,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek 1405/1	237
2	stavební pozemek 1405/2	62
3	pozemek 1583/3	446
Celkem		745

Cenotvorné faktory

Skup .	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
2	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
3	Ostatní vlivy prodeje	+1		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2		
2	Konstrukční provedení	+2		
1	Velikost pozemků	+1	+1	
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2	+5	
2	Stavebně technický stav	+2		
2	Vliv příslušenství	+1	+11	
K _f = 1,01 x 1,11 x 1,05 =				1,17716

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 7\,000\,000,- \text{ Kč} \times 1,01 / 476,00 \text{ m}^2 \times 377,56 \text{ m}^2 / 1,17716 = \mathbf{4\,763\,903,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 03 - Raisova 1432 Jablonec n. N., V839/2020

Rodinný domek postavený pravděpodobně ve stejném období jako posuzovaná stavba (počátek 20 století), stavba je podsklepená má jedno n.p. a částečné podkroví. Pozemky jsou svažité přístup z přílehlé komunikace. Leží nedaleko posuzovaných objektů. Stavba jsou běžně udržované. Vzhledem ke stoupajícím cenám nemovitostí a prodeji v 2/2020 upraví znalec cenu o 3%



Nabídková cena **1 900 000,- Kč**
K_u = **1,03** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **505,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek 1301/1	379
2	pozemek č. 2139/9	532
Celkem		911

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
2	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
3	Ostatní vlivy prodeje	+1		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+1		

2	Ostatní místní vlivy	+2		
2	Konstrukční provedení	+2		
1	Velikost pozemků	+1	+1	
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2	+5	
2	Stavebně technický stav	+2		
2	Vliv příslušenství	+3	+12	
$K_f = 1,01 \times 1,12 \times 1,05 =$				1,18776

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,900\,000,- \text{ Kč} \times 1,03 / 505,00 \text{ m}^2 \times 377,56 \text{ m}^2 / 1,18776 = \mathbf{1\,231\,847,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 04 - Lovecká č.p. 2096 Jablonec n. N., V-3663/2020

Pozemky mírně menší než posuzovaný objekt, stavba obdobná z první poloviny 20 století. Objekt je celkově dobře udržovaný a má suterén a jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Pozemky jsou svažité, přístup z ulice procházející podél nemovitosti, V místě veškeré inženýrské sítě. Vzorek se nachází v blízkosti posuzované stavby.



Nabídková cena **5 600 000,- Kč**
 $K_u = \mathbf{1,01}$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **391,20 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek 1962	142
2	pozemek 1868/8	306
3	pozemek 1868/26	190
Celkem		638

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
2	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
3	Ostatní vlivy prodeje	+2		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2		
2	Konstrukční provedení	+3		
1	Velikost pozemků	+2	+2	
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2	+6	
2	Stavebně technický stav	+3		
2	Vliv příslušenství	+3	+15	
K _f = 1,02 x 1,15 x 1,06 =				1,24338

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 5\,600\,000,- \text{ Kč} \times 1,01 / 391,20 \text{ m}^2 \times 377,56 \text{ m}^2 / 1,24338 = \mathbf{4\,390\,284,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 05 - Antala Staška č.p. 2098 Jablonec n. N., V-1905/2020

Vzorek v blízkosti posuzované nemovitosti, stavba dobře udržovaná a upravení podsklepení a žatečně obytné podkrovní, pozemky svařité, obdobné velikosti jako posuzovaný objekt. V místě veškeré inženýrské sítě v obci. Prodávala se 1/2 z celku, proto znalec upraví cenu na celý objekt.

Prodej proběhl počátkem roku 2020, ceny nemovitostí se v současnosti zvedají a proto znalec zvýší cenu o 3%



Nabídková cena **1 900 000,- Kč**
 $K_u = 1,03$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **dobře udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **360,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek 2098	193
2	pozemek 1978	676
Celkem		869

Cenotvorné faktory

Skup .	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
2	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
3	Ostatní vlivy prodeje	+2		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2		
2	Konstrukční provedení	+1		
1	Velikost pozemků	+1	+1	
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+1	+5	
2	Stavebně technický stav	+1		
2	Vliv příslušenství	+2	+10	
$K_f = 1,01 \times 1,10 \times 1,05 =$				1,16655

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,900\,000,- \text{ Kč} \times 1,03 / 360,00 \text{ m}^2 \times 377,56 \text{ m}^2 / 1,16655 = \mathbf{1\,759\,426,- \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01 - Svatopluka Čecha č.p. 523 Jablonec n. N., V-5787/2020	7 462 574,- Kč
Vzorek 02 - Měsíční 1517 Jablonec n. N., V-3342/2020	4 763 924,- Kč
Vzorek 03 - Raisova 1432 Jablonec n. N., V839/2020	1 231 847,- Kč
Vzorek 04 - Lovecká č.p. 2096 Jablonec n. N., V-3663/2020	4 390 284,- Kč
Vzorek 05 - Antala Staška č.p. 2098 Jablonec n. N., V-1905/2020	1 759 426,- Kč
Vážený průměr hodnot	4 511 772,- Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	4 510 000,- Kč
Odhad tržní hodnoty "1.01 - Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda - pozemky č. st. 706 se stavbou č.p. 970, a pp.č. 1893/1 a 1908/2 Jablonec nad Nisou"	4 510 000,- Kč
Odhad tržní hodnoty "1 LV č. 3246 Jablonec n. N./Jablonec n. N."	4 510 000,- Kč

Závěrečná rekapitulace

1 LV č. 3246 Jablonec n. N./Jablonec n. N.	4 510 000,- Kč
1.01 - Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda - pozemky č. st. 706 se stavbou č.p. 970, a pp.č. 1893/1 a 1908/2 Jablonec nad Nisou	4 510 000,- Kč
Celkem	4 510 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty činí

4 510 000,- Kč

slovy:

čtyřmilionpětsetdesettisíc Kč

Určení ceny obvyklé:

Cena obvyklá je cena nemovitosti v místě a čase, která by byla utržena za stejnou nebo obdobnou nemovitost jako je oceňovaná nemovitost č.p. 970 Jablonec n. N, Vlaštovčí ul.

Proto znalec provedl porovnání nabízených nemovitostí realitními kancelářemi v okolí a konzultoval možnost prodeje s místními realitními kancelářemi (Triáda, Pojizerská realitní). Dále provedl ocenění podle zákona 157/1997 a odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Dále zjistil skutečné prodeje obdobných nemovitostí v místě a okolí a tyto porovnal s oceňovaným objektem. Na základě těchto údajů se určí cena obvyklá

Dosažené ceny různými způsoby:

Cena zjištěná (vyhl. 488/2020 Sb.)

2 658 560,- Kč

Cena tržní

4 510 000,- Kč

Cena výnosová – nezjišťovala se objekt nebyl nikdy pronajat.

Závěr:

Cena obvyklá se nejvíce blíží ceně tržní proto znalec bude vycházet z takto zjištěné ceny. Použité vzorky jsou objekty v místě a v jednom katastrálním území. A jedná se o obdobné objekty. Znalec vychází ze zastavěné plochy jednotlivých staveb, protože ty lze ověřit. Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou skutečné ceny dosažení prodejen a byly ověřeny v kupních smlouvách.. Některé objekty byly obchodovány již v prvních měsících roku 2020, proto zde znalec mírně upravil cenu vzhledem k vývoji cena na trhu s nemovitostmi. Rozdíl mezi výší ceny zjištěné a tržní, respektive obvyklé je v současné situaci na trhu. V tomto čase poptávka značně převyšuje nabídku.

Na základě těchto zjištění určí znalec cenu obvyklou ve výši :

Cena obvyklá st.p.č. 706 se stavbou č.p. 970 a
stavbou bez č.p. a pp.č. 1893/1 a 1908/2
Jablonec n. N.

4 510 000,- Kč

Slovy: Čtyřimilionpětsetdesettisíc,00 Kč

Podle požadavku objednavatele se ještě určuje cena obvyklá za 2/3 nemovitosti:
2/3 Nemovitosti činí 3 006 667,- Kč

Samostatné přílohy:

1. informace o nemovitosti – st.p. č. 706 se stavbou č.p. 970, pp.č. 1893/1 a 1908/2 Jablonec n. N.
2. výřez z územního plánu obce v místech dotčených ploch
3. Snímek z katastrální mapy
4. Fotodokumentace
5. Poloha nemovitosti v obci včetně polohy vzorků
4. Jednotlivé použité vzorky (foto, informace z K.N. a část smlouvy o prodeji nemovitosti)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.2.1991 č.j. 1656/90 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3059-03/2021 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 03/2021

V Turnově dne 18. 1. 2021

Znalec: Jiří Janoušek
Hruštice 1710
511 01 Turnov