

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4616 – 333 / 2017

dle Usnesení č.j. 067 EX 31488/16-64

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail: Zpracovatelé:	Ing. Tomáš Kukla, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 31488/16-64 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 25.05.2017.
Posudek obsahuje:	26 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	24.07.2017

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
5 Uznávané metody ocenění	4
B POSUDEK	8
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění	9
C REKAPITULACE	19
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
E PŘÍLOHY	20

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 067 EX 31488/16-64 ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0513 Liberec **Obec:** 564168 Krásný Les

Kat.území: 673960 Krásný Les u Frýdlantu **List vlastnictví:** 147

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

B *Nemovitosi*

Pozemky

Parcela

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 222	241	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Krásný Les, č.p. 205, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 222

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

Kat astrál ní úřad pro Li berecký kraj, Kat astrál ní pracovi št ě Fr ýdl ant, kód: 532.

Vedlejší stavba:

garáž pro osobní vozidlo, pergola (vše součástí pozemku parc.č. St. 222).

Příslušenství:

oplocení, vstupní branka, zpevněné plochy

Inženýrské sítě:

přípojka el. energie, přípojka vodovodu ze studny, přípojka kanalizace do odpadní jámy,
odpadní jáma,

studna na pozemku parc.č. St. 222.

Součástí pozemku parc.č. St. 222 je rostlinstvo: okrasné keře (živý plot).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 14.07.2017 bez přítomnosti vlastníků nemovitých věcí. Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku. Manžel povinné si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 05.06.2017 - viz dodejka v příloze posudku, nijak však nereagoval. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 24.07.2017, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 147, k.ú. Krásný Les u Frýdlantu, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 25.05.2017
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 067 EX 31488/16-64
- barevná fotodokumentace

- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
- vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2017
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2017
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2008, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahována k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá někdy též modifikovaná metodika, a to za pomoci vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody: $VH = \frac{V}{i}$ [Kč]

kde: VH ... hledaná výnosová hodnota nemovitých věcí
V ... čisté příjmy z nemovitých věcí
i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitou věcí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na provoz nemovité věci (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovité věci, daň z nemovitosti a pojištění nemovitého majetku). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovité věci návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... každoroční čisté příjmy z nemovité věci,
 $q = 1 + i$, kdy i = míra kapitalizace,
 n ... zbývající doba užití nemovité věci (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
 HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovité věci je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovité věci,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovité věci na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:
 - bezrizikové míry výnosnosti,
 - premii (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma \sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 i_{bezp} ... bezpečný typ investice
 $\Sigma \sigma$... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu stavby.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovité věci je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Srovnávací metoda, někdy nazývaná též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitých věcí patří:

Poloha nemovitých věcí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitých věcí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitých věcí
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitých věcí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitých věcí
- prodejnost obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitou věc měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitou věc vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpresnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných staveb včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovité věci, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovité věci. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných staveb sloužících pro rodinné bydlení primárně nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku, a to metodou přímého porovnání.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka s přístavbou garáže a pergoly, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Centrum obce Krásný Les je ve vzdálenosti 200 m, do Liberce je vzdálenost 31 km. Přístup ke stavbě je možný přes vstupní branku, oplocení je provedeno včetně zahrady.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 100 lety; údržba: průměrná		
Počet podlaží:	částečně podsklepeno, 2 nadzemní podlaží (příčemž 2.NP je upravené podkroví)		
Základy:	kamenné pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné v tl. 45 cm, z cihel; podezdívka kamenná; dřevěné sloupky; zatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové		
Střecha:	tvar sedlový; krov je dřevěný	Krytina střechy:	živičná – šindel
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; zčásti chybí, z pozinkovaného plechu		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni		
Vnější povrchy:	perlínka + lepidlo (bez omítky); impregnace, nátěry		
Schody:	nosná část dřevěná; zábradlí dřevěné, madlo dřevěné		
Dveře:	dřevěné hladké plné, s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné	Vrata:	nejdou
Okna:	EUROOKNA		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, plovoucí podlaha, dřevěné z prken		
Vytápění:	ústřední do deskových radiátorů, kotel je na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohříváčem; zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů; plast	Vnitřní plynovod:	není proveden

Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavby; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství.

Pravděpodobná dispozice:

1.PP: schodišťový prostor, sklep

1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC

2.NP: chodba, schodišťový prostor, pokoj – 3x.

Konstrukční řešení a technické vybavení garáže na pozemku parc.č. St. 222:

Garáž je přistavena k rodinnému domu. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu s využitým podkrovím pro skladování. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, vnitřní a vnější omítky vápenocementové. Střecha je pultová s dřevěným krovem, krytinu tvoří kanadský šindel. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře dřevěné, okno typu EURO, vrata jsou výklopná kovová. Garáž je připojena na el. proud. Jinak je stavba bez jakéhokoliv technického vybavení.

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 205	90,60	116,27
Garáž na pozemku parc.č. St. 222	32,57	27,68

Závady technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě. Je zapotřebí dokončit finální omítku.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na rekonstrukci.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 147 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rodinný dům**

Nabídková cena: 2 600 000 Kč

Lokalita: Frýdlantská, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Popis: Rodinný dům k rekonstrukci 240 m² a prostorným podkrovním prostorem. K domu náleží zahrada o rozloze 1128 m² a je zde 301 m² v pronájmu od města. Na zahradě dále stojí zděná stavba o rozloze 32 m². V domě je zrekonstruována ložnice ve druhém patře. Na domě je udělána nová střecha, a jsou zde plastová okna. V domě jsou impozantní původní prvky jako schodiště, dveře a zárubně i stará kachlová kamna. Dům je podsklepen a je zde kotel na tuhá paliva. Na zahradě se nachází nové plechové garážové stání.



Zdroj:

Realitní kancelář Reality 11

Nad Želivkou 499, 164 00 Praha 6

www.reality11.cz

2) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Pod Rozhlednou, Frýdlant, okres Liberec

Popis: Rodinný dům v původním, ale udržovaném stavu, v r. 2006 proběhla rekonstrukce rozvodů vody. Dům je vytápěn plynovým kotlem, ohřev vody je zajištěn plynovým bojlerem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodu. Dispozičně je dům řešený jako 6+kk, v přízemí je kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice a koupelna. WC je v mezipatře. V patře jsou tři ložnice a místnost, kde je přívod vody a odpad, možnost vybudovat druhou koupelnu. Na pozemku se nachází dřevěné kůlny a garáž.



Zdroj:

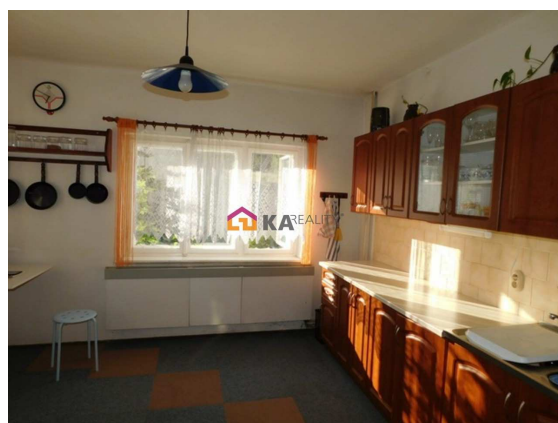
Realitní kancelář M&M reality holding a. s.
Krakovská 1675/2 (Nové Město), 110 00 Praha 1
Telefon: +420 800 100 446
www.mmreality.cz

3) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 750 000 Kč

Lokalita: Oldřichov v Hájích, okres Liberec

Popis: Rodinný dům o zastavěné ploše 106 m². Dispozičně se jedná o 3+1, v přízemí obývací pokoj s jídelním koutem a se vstupem na terasu, dále pak ložnice, kuchyň, koupelna, WC, technická místnost, chodba a schodiště. V 1. poschodí hala se schodištěm, dva pokoje a dvě komory. V suterénu domu kotelna, uhelna, sklepní prostor a garáž. Dům je napojen na elektro 230/400 V, voda z vlastní studny, odpad řešen septikem. Vytápění kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů a kombinovaného bojleru na ohřev TUV. Po rekonstrukci je střešní krytina, dostavěna je zastřešená terasa a místnost pro sezónní výbavu. K domu náleží oplocená zahrada o velikosti 1000 m².



Zdroj:

Realitní kancelář Ka - New Generation Reality s.r.o.
Na hlinách 1786/16, 182 00 Praha 8 - Kobylisy
Telefon: +420 800 103 003
www.kareality.cz

4) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Višňová – Poustka, okres Liberec

Popis: Rodinný dům po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu. V přízemí se nachází kuchyň s obývacím pokojem, koupelna a WC. V patře dětský pokoj a ložnice. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ale je vybaven i elektrokotlem.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality holding a. s.

Krakovská 1675/2 (Nové Město), 110 00 Praha 1

Telefon: +420 800 100 446

www.mmreality.cz

5) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 995 000 Kč

Lokalita: Fibichova, Frýdlant, okres Liberec

Popis: Rodinný dům se zahradou. Objekt je podsklepen. V přízemí se nachází kuchyň s jídelnou, obývací pokoj a další dva pokoje, koupelna a samostatné WC. V patře se nachází tři pokoje, komory a vstup na půdu. Dům je vytápěn plynovým kotlem.



Zdroj:

Realitní kancelář Broker Consulting, a.s.

Bucharova 1423/6, 158 00 Praha – Stodůlky

Telefon: +420 800 100 164

www.okrealitnisluzby.cz

6) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 499 000 Kč

Lokalita: Bílý Potok, okres Liberec

Popis: Rodinný dům o velikosti 6+1. Ze vstupní haly se vchází do kuchyně, kde se nachází vedle elektrického sporáku také sporák na dřevo. V protější části domu najdete obývací pokoj a ložnici. V zadní části domu je prostorná koupelna, ve které je umístěný elektrický bojler, a dvě samostatné toalety. Z chodby vedou do prvního patra dřevěné schody, které ústí v prostorné chodbě, ze které je vstup do čtyř menších pokojů. Dům je z větší části v původním stavu, avšak průběžně zde byly prováděny opravy a renovace - nové vstupní dřevěné dveře, dřevěná vrata do garáže, střešní krytina, nová dřevěná okna v celém prvním patře a jsou uskladněna a připravena na výměnu nová okna pro celé přízemí. Dům je podsklepený. Na zahradě je postavená velká kolna.



Zdroj:

Realitní kancelář RELIA, s.r.o.

ul. 8. března 12/3, 460 00 Liberec

Telefon: +420 800 990 800

www.relia.cz

7) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 490 000 Kč

Lokalita: Bílý Potok, okres Liberec

Popis: Rodinný dům se třemi byty a zahradou 969 m². Dům s dvěma byty 3+1, jedním bytem 2+1 a několika vedlejšími prostory - garáž, sklep, terasa, půda s připravenou vestavbou dalšího prostorného pokoje. Všechny byty s vlastním vchodem a veškerým zázemím (koupelny a WC). K domu náleží pozemky o celkové výměře 1139 m². V přízemí domu jsou dva byty, v patře je jeden byt. Voda z obecního vodovodu a z vlastní studny. Topení zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody do radiátorů.



Zdroj:

Realitní společnost České spořitelny "

Divize nemovitostí s.r.o. - Liberec

Felberova 4, 460 01 Liberec

www.divizenemovitosti.cz

8) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 499 000 Kč

Lokalita: Souběžná, Frýdlant, okres Liberec

Popis: Dvougenerační dům se zahradou a garáží se 3 byty. V domě jsou dva, kompletně zrekonstruované byty 2+1 s koupelnami a příslušenstvím a jeden byt 2+kk. Vytápění kotlem na tuhá paliva nebo elektro kotlem, možno i plynovým kotlem (přípojka je v domě). Zahrada cca 700 m² se zahradním domkem, ovocnými i okrasnými stromy.



Zdroj:

Realitní společnost České spořitelny

Divize nemovitostí s.r.o. - Liberec

Felberova 4, 460 01 Liberec

www.divizenemovitosti.cz

9) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Luhová, Raspenava, okres Liberec

Popis: Částečně podsklepený, samostatný, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Konstrukce budovy je zděná (cihla) a její stavbě – technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody, komín, bleskosvod a jedno střešní okno. Klempířské konstrukce jsou žlaby, svody, parapety z pozinkovaného plechu. Fasáda domu je nezateplená z břizolitu. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené a vstupuje se do domu přes zádveří. V podsklepené části domu se nachází sklepní prostory, kotelná a chodba. V 1.NP se nachází veranda, chodba, schodiště a jednotka o dispozici 3+1. V jednotce je koupelna s vanou, sprchový kout, WC a spíž. Koupelna je zde po rekonstrukci. V 2.NP v obytném podkroví se nachází chodba a jednotka o dispozici 2+kk. Koupelna s WC je zde před rekonstrukcí. Obklady v koupelnách jsou keramické. Na podlahách se nachází keramická dlažba, PVC a plovoucí podlaha. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené a dřevěné plné. U domu se nachází samostatná zděná garáž s dílnou, pergolou a skleníkem. K domu patří oplocená zahrada o velikosti 1007 m² s kovovým a dřevěným oplocením. Okolo domu se nachází zpevněné plochy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.



Zdroj:

Realitní kancelář TRAFICON REALITY BUSINESS s.r.o.

České mládeže 1096, 460 06 Liberec - Liberec VI-Rochlice

www.traficon.cz

10) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Dětrichovská, Frýdlant, okres Liberec

Popis: Rodinný dům z roku 1968. Dům má dvě podlaží. V 1.NP se nachází obytná část o velikosti 80 m². V tomto patře je kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem, dále ložnice, dětský pokoj, prosklené zádveří a koupelna společná s toaletou. Ve 2.NP jsou půdní prostory o velikosti 54 m², které lze případně upravit pro bydlení. Dům je také zčásti podsklepen (40 m²). Částečně po rekonstrukci. Je zde nová střecha - kanadský šindel. Plastová okna v 1.NP, jinak okna dřevěná. Vytvořovaný komín se dvěma průduchy. Zčásti elektro v mědi. V některých pokojích se nachází plovoucí podlahy. Voda městská, studniční. Ohřev vody v domě bojlerem. Vytápění plynovým kotlem, nové topení s rozvody + kotel na tuhá paliva. Zateplení stavby deseticentimetrovým polystyrénem. K domu náleží rovinatá zahrada se zahradním domkem s pergolou vedle domu. Naleznete tu vnitřní krbové posezení a úložný prostor, dohromady tři místnosti.



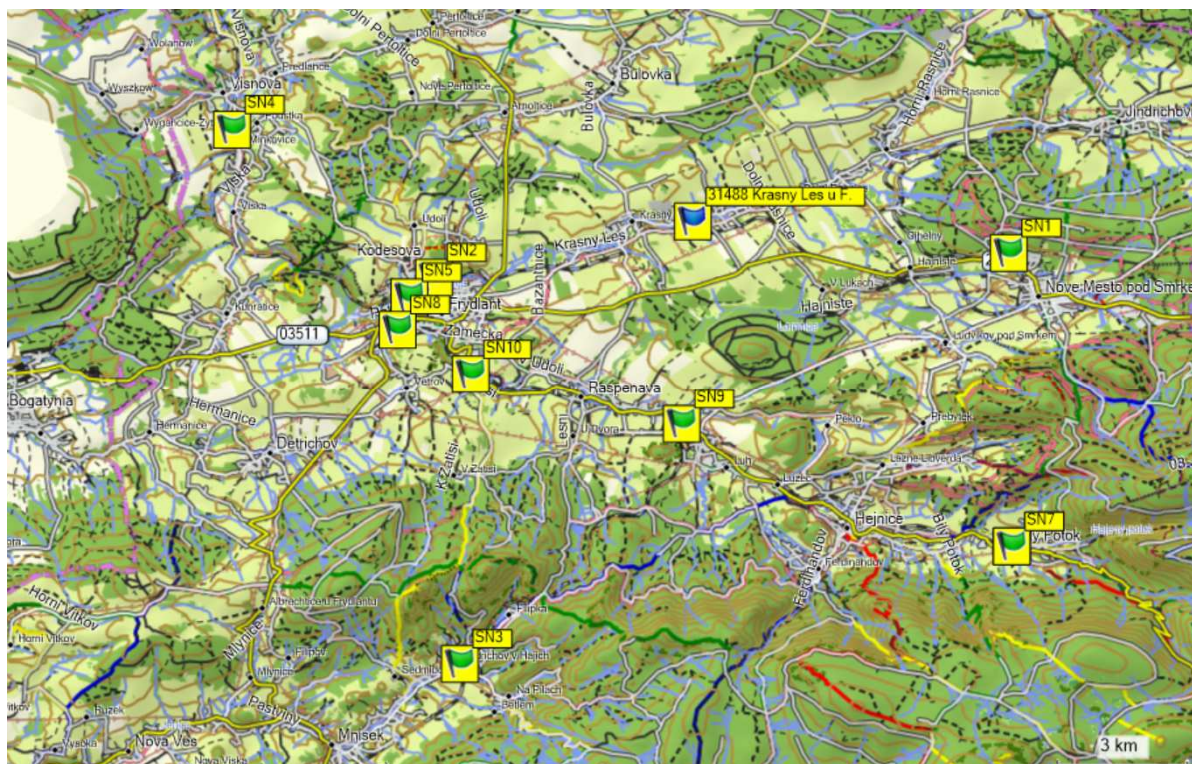
Zdroj:

Realitní agentura PROBYT spol. s r.o.

Na Okruhu 907/13, 460 01 LIBEREC I-STARÉ MĚSTO

www.agenturaprobyt.cz

Lokalizace:



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o					Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní (pozemek)	
SN 1	2 600 000	0,90	1,00	0,75	1,10	0,90	1 737 450
SN 2	2 200 000	0,90	0,95	0,90	1,20	0,75	1 523 610
SN 3	2 750 000	0,90	0,90	0,80	1,10	0,90	1 764 180
SN 4	1 990 000	0,90	1,00	1,15	1,00	0,85	1 750 703
SN 5	1 995 000	0,90	0,95	0,95	1,20	0,90	1 750 074
SN 6	1 499 000	0,90	1,00	0,95	1,30	0,95	1 582 832
SN 7	2 490 000	0,90	1,00	0,80	1,05	0,90	1 694 196
SN 8	2 499 000	0,90	0,95	0,85	1,05	0,90	1 716 260
SN 9	1 990 000	0,90	1,00	0,90	1,15	0,90	1 668 317
SN 10	2 590 000	0,90	0,95	0,90	1,05	0,85	1 778 757
n: počet srovnávacích nemovitostí							10
Obvyklá cena:							1 696 638
Obvyklá cena po zaokrouhlení:							1 700 000
Statistické veličiny:							
Směrodatná odchylka [SO]							83 555
Minimální hodnota							1 523 610
AP - SO							1 616 445
Aritmetický průměr [AP]							1 700 000
AP + SO							1 783 555
Maximální hodnota							1 778 757

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564168 Krásný Les
Kat.území: 673960 Krásný Les u Frýdlantu List vlastnictví: 147
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 222	241	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásný Les, č.p. 205, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 222				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

včetně příslušenství, indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 700 000,- Kč

slovy: Jednmilionsedmsettisíc korun českých

Poznámky:

Vedlejší stavba:

garáž pro osobní vozidlo, pergola (vše součástí pozemku parc.č. St. 222).

Příslušenství:

oplocení, vstupní branka, zpevněné plochy

Inženýrské sítě:

přípojka el. energie, přípojka vodovodu ze studny, přípojka kanalizace do odpadní jímky, odpadní jímka,

studna na pozemku parc.č. St. 222.

Součástí pozemku parc.č. St. 222 je rostlinstvo: okrasné keře (živý plot).

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4616 – 333 / 2017 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

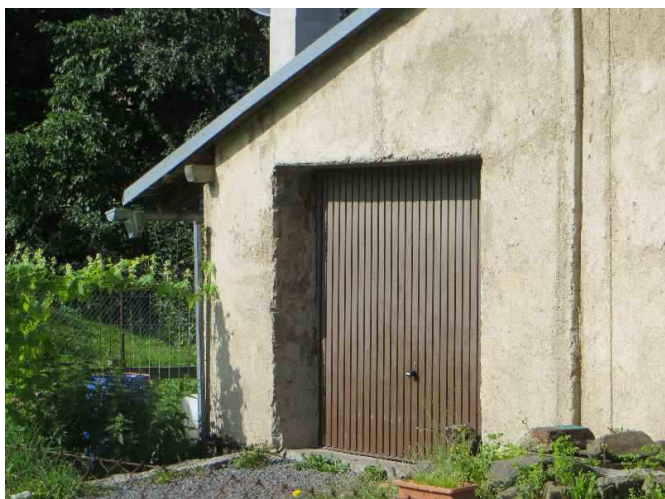
V Hradci Králové dne 24.07.2017

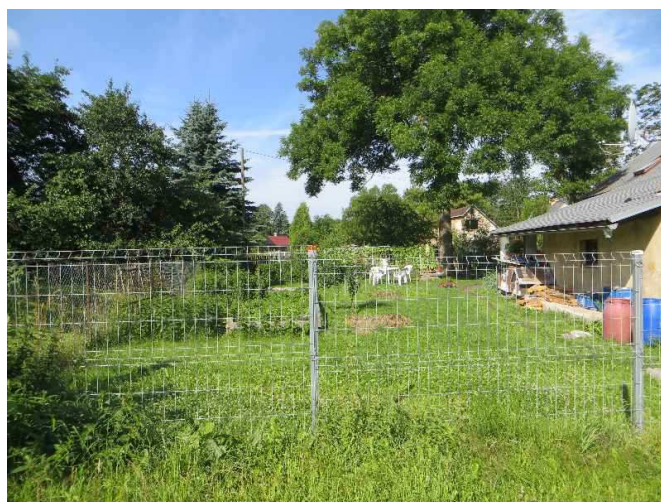
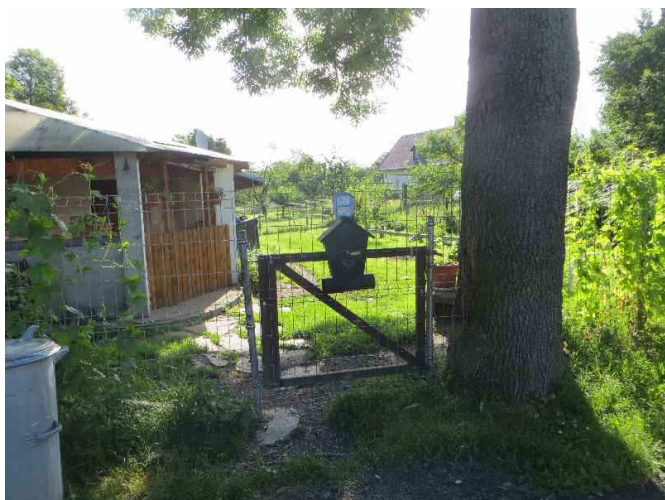
Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Poštovní dodejka a vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci





135/11



Zásilka
uložena dne

19/1/14

Lenka Ježková
Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Marcela Pažoutová

Odesílatel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Přemyslova 38 / 1285
500 08 Hradec Králové

DODEJKA

Adresát:

Vážený pan
Košun Tomáš
Krásný Les 205
464 01 Krásný Les

DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

A REMETTRE EN
MAIN PROPRIÉTAIRE

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 1.6.14 podpis [signature]

Místo pro



669 02 Znojmo 2



RR 71930480 2 CZ

a znalci CZ

ova 38 / 1

Hradec K

Cena poštovní služby

669 02 ZNOJMO 2

RR719304802CZ

27.05.17 279 316 0.010kg
DR



DOPORUČENĚ

Zásilka
uložena dne

29/5/17

Odesílatel: Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38 / 1285
600 08 Hradec Králové

P.O. Box

58

669 02 ZNOJMO

Pavliková Petra

14

telena Ježková

DODEJKA

227ET

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Adresát:

Vážená paní
Košanová Petra
Krásný Les 205
464 01 Krásný Les

DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

A REMETTRE EN
MAIN PROPRE

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- ☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐



RECY

~~Nezaplacen - označeno dne~~

~~Odběrní lhůta končí dne~~

29/7

13/6

Květoslava Pohaníková



ena samopropisovací vrstva.

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **98933565-28595-170727150206**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **26** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 27.07.2017



Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.