

Znalecký posudek

číslo 1401/2023

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 1839/23

Předmět: kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec **Zásada**, katastrální území **Zásada**,
list vlastnictví č. 429, pozemky parc. č. **st. 477** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož
součástí je **rodinný dům Zásada čp. 330**, a parc. č. **35/3** (trvalý travní porost)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 7.8.2023

Počet stran: 19 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 11

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 1839/23-29 ze dne 12.6.2023, které mi bylo doručeno dne 21.6.2023, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených:

předmětná nemovitost: kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec **Zásada**, katastrální území **Zásada**, list vlastnictví č. 429, pozemky parc. č. **st. 477** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Zásada čp. 330**, a parc. č. **35/3** (trvalý travní porost).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 12.7.2023 za účasti povinné Ivy Smetákové, která umožnila prohlídku zevnitř (pouze prostory v přízemí a suterénu; vstup do podkroví nebyl umožněn) a podala potřebné informace, další informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů uvedených dále.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Zásada, list vlastnictví č. 429 ze dne 30.4.2023,
- b) mapa katastru nemovitostí,
- c) letecké snímky,
- d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- e) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- f) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř (pouze částečně, vstup do podkroví nebyl umožněn). Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Zásada je městys v okrese Jablonec nad Nisou v Libereckém kraji, zhruba šest kilometrů severně od Železného Brodu a osm kilometrů jihovýchodně od Jablonce nad Nisou. Žije zde 939 obyvatel. Občanská vybavenost v místě: mateřská škola, základní škola, pošta, praktický lékař, zubní ordinace, obchody, restaurace.

Poloha: Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří tak jeden celek. Leží na severozápadním okraji zastavěného území v obytné zástavbě při místní komunikaci se zpevněným povrchem. Terén je svažité jižním směrem.

Přístup a příjezd: z místní veřejné komunikace se zpevněným povrchem po pozemcích obce.

Inženýrské sítě: dostupné a připojené – elektřina, vodovod, kanalizace; plyn je na hranici oceňovaného pozemku.

Rodinný dům Zásada čp. 330 je přízemní plně podsklepená stavba s obytným podkrovím pod sedlovou střechou s taškovou krytinou. Jedná se o montovaný dům typu OKAL postavený cca v r. 1980, ve kterém byla před cca 10 roky provedena výměna oken a vchodových dveří za plastové s izolačními dvojskly a před cca 12 lety výměna střešní krytiny. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva s automatickým podavačem, teplá voda je připravována v el. bojleru kombinovaným s kotlem UT. Podlahy jsou betonové s povlaky (koberce, PVC), resp. dlažby. V koupelně v přízemí je vana, umyvadlo, záchodová mísa, obklady stěn i vany, v podkroví je vana, sprchový kout, umyvadlo a záchodová mísa.

Dispozice: přízemí: 4 pokoje, kuchyň, koupelna se záchodem, balkon
podkroví: 2 pokoje, kuchyň, koupelna se záchodem
suterén: kotelna, uhelna, garáž, dílna, sklep

Stáří a stav: konstrukční provedení a vybavení mírně podstandardní, stav dobrý, s běžnou údržbou

Výměry: zastavěná plocha: 118 m²
užitná (podlahová) obytná plocha: **138 m²** (+ 92 m² suterén)

Příslušenství: 2 dřevěné vedlejší stavby (obě přízemní o zast. ploše 8 m²), zpevněné plochy, opěrné zdi, přípojky k inž. sítím

Pozemky: parc. č. **st. 477** (zastavěná plocha a nádvoří – **118 m²**) je zcela zastavěný stavbou rodinného domu, parc. č. **35/3** (trvalý travní porost – 628 m²) je užíván jako zahrada, ve funkčním celku s rodinným domem. Celková výměra pozemků **746 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavního práva a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, vázne na oceňované nemovitosti zatěžující věcné právo – věcné břemeno užívání pro oprávněnou Ivu Krupkovou.

S nemovitostí není spojené žádné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN): Smetáková Iva, č. p. 330, 46825 Zásada

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- (nic)

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost

velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízejí k prodeji, nebo u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.

Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) 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 nereflektuje 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 menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. 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).
- 3) 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.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v okolí do 1 km, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekt č. 1 a 3,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v okolí do 1 km - v následující tabulce objekt č. 2.

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude **tržní hodnota** (nikoliv obvyklá cena).

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Zásada č.p. 101)	4 900 000	1,00	0,78	1,00	1,10	1,05	1,00	5 439 005	viz příloha, kupní sml. 10/2022, skut. už. pl. 179 m ²
2 (Zásada)	3 690 000	0,80	0,76	1,00	1,00	1,02	1,00	3 808 050	viz příloha, nabídka 08/2022 - 04/2023, neprodáno
3 (Loužnice č.p. 61)	3 800 000	1,00	0,95	0,90	1,00	0,99	1,00	4 489 338	viz příloha, kupní sml. 05/2023, skut. už. pl. 174 m ²
průměr								4 578 798	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná obytná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K_Z = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných obytných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nerealné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí

po zaokrouhlení : 4 580 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Podle usnesení Okresního soudu v Jablonci nad Nisou o schválení dědické dohody ze dne 10.1.2006, č.j. D 782/2005-21, a opravného usnesení ze dne 8.3.2006, č.j. 782/2005-24, zřizuje se ve prospěch Ivy Krupkové ve formě věcného břemene **právo doživotního bydlení a užívání** bytové jednotky sestávající z kuchyně, dvou pokojů a sociálního zařízení v podkroví domu čp. 330 v Zásadě s právem užívání společných prostor v domě, s právem přijímání návštěv příbuzných a přátel v kteroukoliv dobu, s právem volného pohybu po pozemcích parc. č. st. 477 a 35/3 v katastrálním území Zásada.

Ocenění: je provedeno v souladu s ust. § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a § 39a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Jedná se o věcné břemeno na dobu života (datum narození 9.6.1934) zahrnující

a) užívání bytu a spoluužívání domu: Ve výlučném užívání je podlahová plocha 46 m², ve spoluužívání s další 1 osobou (vlastník) je plocha 16 m², celkem dotčená plocha činí 46 + 16 * 1/2 = 54 m².

b) spoluužívání pozemků: jedná se o spoluužívání s další 1 osobou (vlastník) pozemku parc. č. 35/3 v celé výměře, poz. parc. č. st. 477 je zcela zastavěný stavbou domu.

Aktuální a nedávné tržní nabídky domů včetně pozemků k pronájmu v okolí do 3 km jsou v příloze tohoto posudku pod označením porovnání č. 4 – 6.

Průměrná cena nájmu je 122,86 Kč/m²/měs. Jedná se však o nabídkovou inzerovanou cenu a bydlení v lepších lokalitách či objektech, proto je provedena korekce snížením o 10 % na 122,86 * 0,90 = 110,57 Kč/m²/měs = 1327,- Kč/m²/rok

dotčená nemovitost	plocha dotčená břemenem P (m ²)	roční užitek na jednotku plochy ru _j (Kč/m ²)	roční užitek na dotčenou plochu ru _i = P * ru _j (Kč/rok)	náklady (Kč)	koef. míry užítku koi	roční užitek oprávněné ho ruo = ru _i * koi	míra kapitalizace p	počet let dalšího trvání n	cena věcného břemene CB _v = ruo * $\frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n * p}$ (Kč)
dům čp. 330 a poz. parc. 35/3	54	1327	71658	0	1,00	71658	0,045	6	369 603
Celkem	po zaokrouhlení								370 000

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec **Zásada**, katastrální území **Zásada**, list vlastnictví č. 429, pozemky parc. č. **st. 477** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Zásada čp. 330**, a parc. č. **35/3** (trvalý travní porost)

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

4 580 000,- Kč

slovy: čtyři miliony pět set osmdesát ti síc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

věcné břemeno užívání

370 000,- Kč

slovy: tři sta sedmdesát tisíc korun českých

III. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti se zohledněním závad s ní spojených

4 210 000,- Kč

slovy: čtyři miliony dvě stě deset tisíc korun českých

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pol. č. 044594/2023.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 7.8.2023

PŘÍLOHY

fotodokumentace	strana 12
katastrální mapa na ortofotosnímku.....	strana 13
porovnávané nemovitosti.....	strana 14 – 19





Prodej, Rodinný dům, 150 m², Zásada č.p. 101, okres Jablonec nad Nisou

Porovnávaný objekt č. 1

Identifikace



Rodinný dům, 150 m², Zásada č.p. 101, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 4 900 000 Kč

Adresa: Zásada č.p. 101, okres Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zásada č.p. 101, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	4 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.10.2022	Číslo řízení	V-6830/2022-504
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1041 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	111 m ²
Podlahová plocha	150 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Slovní popis

Dovolujeme si vám exkluzivně nabídnout prodej pěkného rodinného domu v obci Zásada. Přizemí:

veranda, předsíň, komora, WC, koupelna, kuchyně průchozí do obývacího pokoje, obývací pokoj 2x východ na balkon, který poskytuje úžasné posezení. První patro: ložnice s východem na balkon - další možnost posezení a dětský pokoj. Dům je celý podsklepený - garáž, sklep na potraviny, zahradní místnost, kotelna, technická místnost, sklípek. Součástí domu je třípatrová přístavba lze využít jako prostornou dílnu, sklad zahradního vybavení. Velmi pěkná okrasná a slunná zahrada s posezením, bazénem (7,20x4,20 m, 1,40 m hloubka) a okrasným jezírkem je obklopená zelení a zajišťuje dostatek soukromí a klidu. Klidné a příjemné bydlení v oblasti rodinných domů. Veškerá obč. vybavenost v místě škola (1. 9. ročník 250m), školka, zastávka autobusu Tanvald, Železný Brod, Jablonec nad Nisou, obecní úřad 150 m, lékař, zubař, knihovna, hřiště restaurace, Ornela-prac. příležitost. Velmi doporučuji prohlídku - dům působí velmi příjemně a útulně. Cena je včetně provize RK a právních služeb.. Hypotéku zdarma zajistíme



Prodej, Rodinný dům, 105 m², Zásada, okres Jablonec nad Nisou

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 2



Rodinný dům, 105 m², Zásada, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3 690 000 Kč

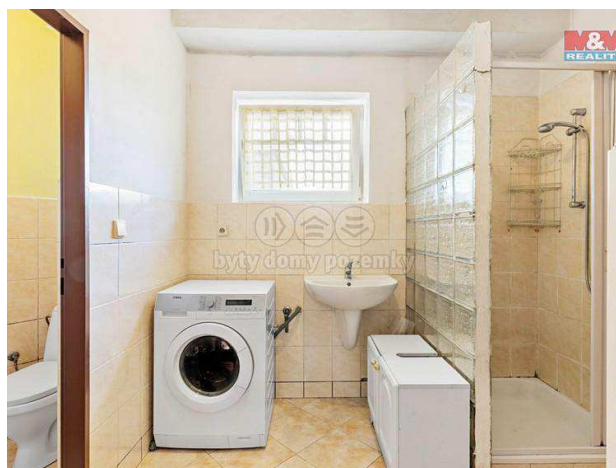
Adresa: Zásada, okres Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Zásada, okres Jablonec nad Nisou	Cena	3 690 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	820 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	105 m ²	Užitná plocha	105 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Hledáte nemovitost k trvalému bydlení nebo rekreaci? Tak právě pro vás máme v nabídce dům v malebné obci Zásada v Jizerských horách. Vstup do domu předsíní s úložným prostorem. V přízemí kuchyně s jídelní částí, koupelna s umyvadlem, sprchovým koutem a toaletou. Obývací pokoj s krbem s výměníkem a ložnice. V podkroví menší kuchyně a koupelna. Pokoj s krbem a ložnice. Okna plastová, podlahy plovoucí a keramická dlažba. Dům napojený na vodovodní řád, odpady řešeny žumpou. Zahrada udržovaná okrasná. Parkování na pozemku nad domem. V obci škola, školka, obchod, lyžařský vlek a nepřehledné množství výletní míst do okolí. Těšíme se na vás na prohlídce.



Prodej, Rodinný dům, 220 m², Loužnice č.p. 61, okres Jablonec nad Nisou

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 3



Rodinný dům, 220 m², Loužnice č.p. 61, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3 800 000 Kč

Adresa: Loužnice č.p. 61, okres Jablonec nad Nisou



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Loužnice č.p. 61, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	3 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.05.2023	Číslo řízení	V-2579/2023-504
Poznámka k ceně	včetně provize RK, právního a realitního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	704 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	152 m ²
Užitná plocha	220 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Vlastní čov	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Připojení ke studni		

Slovní popis

REZERVOVÁNO: Hledáte nemovitost k trvalému bydlení nebo k rekreaci? Nabízíme Vám rodinný dům se zahradou o dispozici 4+1 v obci Loužnice v Jizerských horách okr. Jablonec nad Nisou. Dům je v udržovaném stavu. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj a ložnice, dále pak předsiň, koupelna a technická místnost s úložným prostorem. Po dřevěném schodišti vystoupáte do patra, kde jsou další 2 obytné pokoje, které slouží jako pokojíček pro děti a pracovna. V tomto patře se nachází také zastřešený balkon. Parkovat je možné za domem. Technické informace o domě: - stavba je z cihel v kombinaci s tvárnici - pitná voda je čerpána ze studně - odkanalizování řešeno vlastní čističkou odpadních vod (ČOV) - vytápění je ústřední a je zajištěno automatickým kotlem na pelety - sedlovou střechu kryje bonský šindel - okna jsou dřevěná, špaletová - teplo vody zajišťuje 80 litrový bojler - podlahy betonové kryté dlažbou a PVC - dům není podsklepen. Dům je vhodný pro trvalé bydlení nebo k rekreaci. V blízkosti jsou menší lyžařské vleky – Zásada, Dráček Alšovice, Plavy, dále pak lyžařská střediska jako Harrachov nebo Vysoké nad Jizerou. Hned za domem je vyhlášený houbařský les. Pro koupi domu zajistím kompletní realitní servis a také výhodné financování hypotečním úvěrem. Kontaktujte mě, prosím, pro domluvení prohlídky. Těším se na osobní setkání s Vámi. Mgr. Radim Brožek RE/MAX Eso

Pronájem, Rodinný dům, 200 m², Plavy, okres Jablonec nad Nisou

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 4



Rodinný dům, 200 m², Plavy, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 20 000 Kč

Adresa: Plavy, okres Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Plavy, okres Jablonec nad Nisou	Cena	20 000 Kč
Poznámka k ceně	+ energie	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1022 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění, Elektrokotel, Plynový kotel
Zastavěná plocha	113 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Pronajmu rodinný dům se zahradou. Měsíční platba + energie. V blízkosti autobusová a vlaková zastávka. Pošta, základní škola, mateřská škola.

Pronájem, Rodinný dům, 131 m², Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 5



Rodinný dům, 131 m², Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 19 900 Kč

Adresa: Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	19 900 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	380 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Užitná plocha	131 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Vlastní čov
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ne
Voda	Místní zdroj		

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu dům o dispozici 4+1 s garáží a zahradou, nacházející se v klidné lokalitě obce Nová Ves nad Nisou. Dispozice: v přízemí domu se nachází prostor garáže s elektricky otevíratelnými vraty a vstupem do předsíně bytu. Následuje prostorná jídelna s krbem a vstupem do kuchyně, a první koupelny s toaletou. Schodiště z přízemí navazuje na otevřený prostor obývacího pokoje v patře, kde jsou umístěny dva samostatné pokoje a druhá koupelna s toaletou. Vytápění domu je řešeno el. přímotopy a horkovzdušným krbem. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje elektrický bojler. Nájemné činí 19.900,- Kč měsíčně, záloha na elektřinu 6.000,- Kč (podružné měření), vratná jistina 20.000,- Kč a provize RK 20.000,- Kč. Pro bližší informace kontaktujte makléře.



Pronájem, Rodinný dům, 120 m², Radčice, okres Jablonec nad Nisou

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 6



Rodinný dům, 120 m², Radčice, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 14 000 Kč

Adresa: Radčice, okres Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Radčice, okres Jablonec nad Nisou	Cena	14 000 Kč
Poznámka k ceně	- nájem 14.000,-Kč, zálohové platby 5.100,-Kč, jistota/kauce 30.000,-Kč, provize RK 15.000,-Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2130 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ne
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Slovní popis

Pronájem slunného, zrekonstruovaného bytu 3+1 v rodinném domě v obci Radčice nedaleko Železného Brodu (na trase Turnov (20km) - Harrachov (25km)). Velmi příjemná dispozice bytu s terasou, užíváním velké zahrady, sklepem. Parkování na pozemku nebo u domu. Možno též pro rekreační užívání/chalupu (krásný výhled, výlety do okolí. Topení kvalitním kotlem s násypem na uhlí. Uhlí na letošní sezónu zajištěno. Nájemné 14.000,-Kč + energie cca 5.500,-Kč/měs.. Jistota/kauce 30.000,-Kč, provize RK 15.000,-Kč. V domě ještě jeden (akt. nerekonstruovaný a neužívaný byt v 2NP). Pouze dlouhodobý pronájem adekvátnímu počtu osob.

