

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43-4415

O ceně pozemku číslo parcely St. 182 s rodinným domem č.p. 51 a pozemků čísla parcel 1854/2 a 3462, v katastrálním území Skuhrov u Železného Brodu, obec Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou.

Vlastník nemovitosti : Kornoušek Zdeněk, Huntířov 51, 468 22 Skuhrov ... 1/3
& spol.



Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Kladno, č.j. 088EX 3159/17-19
Petra Bezruč 1416
272 01 Kladno

Účel znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro
exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 06.05.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Janovský
Nerudova 774/24
251 01 Říčany
telefon: 602 470 151
e-mail: janovsky_j@post.cz

V Říčanech 22.05.2019

1. Úvod –

1.1. Obecné informace

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Hodnota nemovitosti je určena k datu uvedenému na titulní straně.

Obvyklá cena pro exekuční řízení je stanovena v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a s ustanovením § 66, odst. 5 exekučního řádu (120/2001 Sb.) a návazně s ustanovením § 336 o.s.ř.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny jsou obecně hodnoty stanovené třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích :

- metoda věcná (nákladová)
- metoda výnosová (příjmová) + event. stanovení průměrné hodnoty (vážený, aritmetický průměr)
- metoda porovnávací (tržní, statistická)

Nově je také často vypovídající, zjištěná cena administrativní (současné cenové předpisy), zejména **pokud lze použít** tzv. porovnávací metodu ocenění.

Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických zákonitostí. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti a **průzkumu místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.**

Jedná se o starý rodinný dům s velkým pozemkem (původně asi usedlost s obytnou částí), situovaný v klidné části obce, připojená část Huntířov. Převážně původní stav (rodinný dům nebyl zpřístupněn).

Pro ocenění je dále použita kombinace metod – nákladová, výnosová a zejména porovnávací. Také je zjištěna cena administrativní, zejména pro bližší popis hlavní stavby a zjištění nákladových cen.

Nemovitost nebyla zpřístupněna!

1.2. Předmětem ocenění

je stanovení obvyklé ceny nemovitosti – rodinného domu č.p. 51 s příslušenstvím a pozemek, v katastrálním území Skuhrov u Železného Brodu, obec Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou, evidované na listu vlastnictví číslo 85. Těž lesní pozemek č. parcely 3462. Toto stanovení obvyklé ceny je podkladem pro exekuční řízení (prodej nemovitosti) na nemovitý majetek povinného pana Zdeňka Kornouška.

Pozn. Do exekuce připadá jen spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 !

1.3. Účel ocenění

Exekutorský úřad Kladno je pověřený k provedení exekuce na základě pověření OS v Jablonci nad Nisou ze dne 04.09.2017, č.j. 18 EXE 1903/2017 a další. Po nařízení výkonu rozhodnutím prodejem nemovitosti, je exekutorským úřadem (soudem) zjišťována odhadní cena nemovitosti (§ 336 OSŘ a § 66 ex.ř.). Nemovitý majetek musí být oceněn znalcem, dle zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění a to obvyklou cenou.

1.4. Ocenění je provedeno ke dni 06.05.2019.

1.5. Použité předpisy, literatura a podklady

- Vyhláška číslo 457/2017 Sb. (prováděcí vyhláška) + Zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku –
- Zákon číslo 89/2012 Sb. – NOZ –
- Zákon číslo 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí –
- Vyhl. číslo 358/2013 Sb. –
- OSŘ číslo 99/1963 Sb. v aktuálním znění –
- Vyhl. číslo 26/2000 Sb. o dražbách v aktuálním znění –
- Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení v České spořitelně a.s. vydané CERM Brno s.r.o. v roce 1995, novelizované ÚSI Brno -
- Metodiky oceňování pro ČMHB a.s., Stavební spořitelny , KB a.s., Pyramida a další -
- Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů -
- Cenové zprávy vydávané ÚRS Praha (indexy cen stavebních prací, specifikace materiálu, aktuální cenové údaje a informace) –
- Teorie oceňování nemovitostí vydané CERM Brno (autor Doc.Ing.A.Bradáč DrSc)
- Vlastní databáze tržního oceňování v úrovni CU 2018 – 2019

- Vysledované tržní ceny (nájmy, pronájmy) v burze nemovitostí – časopis REALITY, vydávaný asociací realitních kanceláří, údaje z Internetu , nájmy (reprezent.nabídky viz přílohy)
- Metodika oceňování doporučená komorou odhadců majetku při ČKOM –
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, vydalo Linde Praha,a.s. (Prof.Ing.Albert Bradáč DrSc)
- Mandátní smlouva s KB a.s. pro oceňování nemovitostí –
- Zákon č. 120/2001 Sb. – exekuční řád

(Konkrétní podklady pro ocenění – viz zjištění administrativní ceny)

2. Nález

2.1. Místní šetření

bylo provedeno osobně znalcem dne 06.05.2019 – jen venkovní obhlídka, informace z místa a fotodokumentace. Povinný se i přes písemné doporučené obeslání místního šetření nezúčastnil, ani jinak se znalcem nespolupracoval. (Obdobně spoluvlastníci, kteří byly také písemně obesláni). Lesní pozemek byl také osobně prohlédnut znalcem na lesy Ing. M. Pacovským.

2.2. Vlastnická práva

jsou zapsána na LV číslo 85 pro katastrální území Skuhrov u Železného Brodu, obec Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou.

V části A je zapsán vlastník –

Kornoušek Zdeněk, Huntířov 51, 468 22 1/3
& spol.

V části B – vlastnictví stavby č.p.51 – bydlení a pozemky, stavba je součástí pozemku

V části C - nařízení exekucí, zástavní práva a další

V části E – nabývací listiny (smlouvy)

Bližší – viz přílohy posudku

2.3. Podklady pro vypracování ocenění

Viz zjištění administrativní ceny – bod 3.3. (podrobně)

3. Posudek – ocenění nemovitosti

3.1. Stručný popis

Jedná se o ocenění nemovitého majetku povinného : pana Zdeňka Kornouška, na základě exekučního příkazu.

Základem nemovitého majetku je – rodinný dům s pozemkem a lesní pozemek. Stavby jsou součástí pozemku. Nemovitost je situována v zastavěném území menší obce, připojená část Huntířov. Klidná lokalita na trvalé rodinné bydlení a rekreaci. Rodinný dům je situován s odstupem do svažitého pozemku, podhorská oblast. Předmětem exekuce je jen ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 !

3.2. Metodika ocenění

Pro odhad tržní hodnoty je použita podpůrně metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrových řízení v České spořitelně a.s., KB a.s. a dalších peněžních ústavů, přičemž je respektován zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Toto ocenění je vypracováno pouze pro účel stanovení obvyklé ceny jako podklad pro exekuční řízení. Obvyklá cena je stanovena na základě věcné, (výnosové) a porovnávací hodnoty (resp. jejich kombinace) a informací získaných v místě.

Podpůrně je zjištěna cena administrativní, dle vyhl.č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění (současný cenový předpis, ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb.). Hlavní stavba – rodinný dům č.p. 51 s příslušenstvím, je oceněn za použití koeficientů, které jsou určeny pro každou lokalitu samostatně. Tento způsob ocenění využívá zejména aktuální statistické údaje a je tak často skutečným obrazem obvyklých cen v daném místě a regionu. Tam, kde je nedostatek aktuálních porovnávacích údajů přímo z trhu, je takto zjištěná cena jednou z víceméně objektivních metod určení tržní ceny.

3.3. Zjištění administrativní ceny

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku číslo parcely St. 182 s rodinným domem č.p. 51 a dalších pozemků evidovaných na listu vlastnictví číslo 85 pro katastrální území Skuhrov u Železného Brodu, obec - Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou. Jedná se o odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účely exekuce na základě pověření exekutorského úřadu Kladno Okresním soudem v Jablonci nad Nisou č.j. 18 EXE 1903/2017 ze dne 04.09.2017 provedením exekuce vykonatelného platebního výměru VZP ČR č.j. 4240600094 ze dne 11.04.2006 a další, k vymožení pohledávky oprávněného : VZP ČR proti povinnému - Zdeněk Kornoušek, bytem Huntířov 51, 468 22 Skuhrov.

Jedná se o exekuční příkaz, (výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti), forma dražby, prodej

nemovitostí s příslušenstvím, ve smyslu § 59 a § 66 exekučního řádu. Dle § 66, odst. 5 ex. řádu „ znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu” (odkaz na zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Dle § 69 ex. řádu ve spojení s ust. § 323 a násl. zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů (O.S.Ř.) bude nemovitost zpeněžena formou prodeje. Formu dražby upravuje O.S.Ř. v § 336. Tyto zákonné normy stanoví, že pro dražbu musí být zajištěn odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé.

Toto zjištění administrativní ceny je jedním z podkladů pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zák. č. 151/97 Sb.

Úkolem znalce je, mimo jiné, odhadnout obvyklou cenu event. práv a závad na nemovitosti vázoucích (s nemovitostí spojených), závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. (§ 66 ex. řádu a § 336 o.s.ř.).

Žádné takovéto práva, nebo povinnosti nejsou zjištěny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek č. parcely St. 182 s RD č.p. 51 a další pozemky, Skuhrov - Huntířov
Adresa předmětu ocenění: Huntířov 51
468 22 Skuhrov
LV: 85
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Skuhrov
Katastrální území: Skuhrov u Železného Brodu
Počet obyvatel: 582
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 085,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{224,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.05.2019 za přítomnosti osobně znalec (povinný nespolutracoval), dále konzultant na lesy, Ing. M. Pacovský.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 21.03.2019, číslo listu vlastnictví 85, katastrální území Skuhrov u Železného Brodu, okr. Jablonec nad Nisou.

- Snímky katastrálních map předmětných pozemků, včetně podrobné situace v obci -
- Fotodokumentace nemovitostí pořízená při místním šetření -
- Usnesení exekutorského úřadu Kladno č.j. 088EX 3159/17-19 (ustanovení znalce, zpřesnění úkolu)
- Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem Kladno, JUDr. Jana Škofová č.j. 088EX 3159/17-16
- Konzultace se znalcem na lesy - Ing. Miroslav Pacovský (zjištění skutečného stavu lesního porostu při místním šetření), koncept posudku -
- Informace získané znalcem na OÚ Huntířov, archiv. S výjimkou povolení nástavby z roku 1976 nejsou v archivu k předmětné nemovitosti žádné podklady.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jsou evidovány na listu vlastnictví číslo 85 pro katastrální území Skuhrov u Železného Brodu, okr. Jablonec nad Nisou -

6. Dokumentace a skutečnost

. Způsob užívání nemovitostí je shodný s právním stavem tj. lesní pozemek s lesním porostem a pozemek St. 182 se stavbou na bydlení č.p. 51 a s přínáležející zahradou č. parcely 1854/2.

Povinný přes písemné doporučené obelání se znalcem vůbec nespolutracoval. (Ani spoluvlastníci).

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost, obytný dům se zahradou a zastavěnou plochou, se nalézá v zastavěném území menší obce. Připojená jižní část Huntířov. Přístup po asfaltové místní komunikaci, odbočením z okresní silnice u točky autobusů. Tato silnice prochází centrálně celou obcí a napojuje se u Splzova na hlavní silnici č. 10. Tato silnice pokračuje dále k rekreační lokalitě malá Skála, kopíruje řeku Jizeru.

Huntířov je menší obcí, osazené v členitém kopcovitém terénu. Jen základní občanská vybavenost. Doprava BUS, místního významu, autem. Oceňovaná nemovitost je osazena ve svahu sklonitém k východu. Okolní zástavba - rodinné domy a rekreační chalupy, převážně s většími pozemky. Klidné a čisté podhorské prostředí.

Lesní pozemek je situován při místní komunikaci odbočením z hlavní silnice č. 10 u osady Želeč a dále na Mukařov. V sousedství několik převážně rekreačních chalup a rodinných domů.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 51
2. Lesní pozemek -
3. Pozemek -
4. Lesní porosty -
5. Lesní porosty 1

ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce, zástavní práva ...	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Rodinný dům č.p. 51

Samostatná stavba situovaná s odstupem do sklonitého pozemku. *Nemovitost nebyla zpřístupněna (s výjimkou venkovní obhlídky) a tak je ocenění vyhotoveno z větší části na základě technických odhadů. Tato skutečnost by neměla výrazně ovlivnit závěry posudku.* Stavba byla (předpoklad) původně obytnou částí usedlosti s hospodářskou částí, jednotný funkční celek. V této části je asi řešena garáž se skladem (palubková vrata) a přízemní byt. V levé části budovy, kde je nástavba z roku 1976 jsou předpokládány další dva byty se základním příslušenstvím. Stavba je rodinným domem ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb.

Stavba je cca z 1/2 přízemní, sklep není zjištěn, levá část má nadezděné patro z roku 1976. Masivní zděné provedení, stropy dřevěné trémové, sedlová střecha a část nad nástavbou pultová. Osinkocementové šablony a falcovaný plech, běžné klempířské prvky. Škrábaný břizolit, cementový sokl. Okna špaletová, palubková vrata, náplňové dveře. **Předpokládáno jen základní vnitřní vybavení a provedení.**

Střecha je třeba přeložit, koroze, vzlínává vlhkost ve zdivu, zřejmá zanedbaná údržba. Stavebně - technický stav je určen jako dostatečný.

Pozn. S ohledem na to, že nemovitost nebyla zpřístupněna, není dále pro opotřebení znehodnocením použita analytická metoda, kterou by bylo dle metodiky vyhlášky nutné použít. Znehodnocení opotřebením je stanoveno odborným odhadem.

S ohledem na velikost obestavěného prostoru nelze použít porovnávací způsob ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	228,00	3,50 m
2. NP	114,00	2,80 m
	342,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	stavba	1940,0 =	1 940,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 940,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy bez izolace	P	100
2. Zdivo	masív, smíšené a cihly s tvárnici	P	50
2. Zdivo	masív, smíšené a cihly s tvárnici	S	50
3. Stropy	trámové dřevěné, rovný podhled	S	100
4. Střecha	vaznicový krov, sedlová a pultová	S	100
5. Krytina	osinkocementové šablony a falcovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	běžný pozink	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	škr. břizolit	S	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady	uvažovány jen omezeně	C	50
10. Vnitřní obklady	uvažovány jen omezeně	S	50
11. Schody	betonové	P	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	část standardní	P	50
14. Podlahy obytných místností	část standardní	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramické a cementové	P	50
15. Podlahy ostatních místností	keramické a cementové	S	50
16. Vytápění	podstandardní a etáž ?	P	100
17. Elektroinstalace	220/380 V	P	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	standardní z části	P	50
19. Rozvod vody	standardní z části	S	50
20. Zdroj teplé vody	standardní z 1/2	S	50
20. Zdroj teplé vody	standardní z 1/2	C	50
21. Instalace plynu	není	C	100

22. Kanalizace	podstandardní	P	100
23. Vybavení kuchyně	podstandardní	P	100
24. Vnitřní vybavení	podstandardní	S	100
25. Záchod	podstandardní	P	100
26. Ostatní	není	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	50	0,46	5,13
2. Zdivo	S	22,30	50	1,00	11,15
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50	1,00	1,15
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	50	0,46	0,25
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50	1,00	0,55
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	P	4,10	100	0,46	1,89
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,00	50	0,46	0,69
19. Rozvod vody	S	3,00	50	1,00	1,50
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	50	1,00	0,90
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	50	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,41
Koeficient vybavení K_4 :					0,7341

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7341
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 513,46

Plná cena: $1\,940,00\text{ m}^3 * 2\,513,46\text{ Kč/m}^3 = 4\,876\,112,40\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 129 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 89 / 129 = 69,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,0\% / 100)$

* 0,310

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 511 594,84 Kč**

Koeficient pp

* 0,950

Cena stavby CS

= **1 436 015,10 Kč**

Rodinný dům č.p. 51 - zjištěná cena = 1 436 015,10 Kč

2. Lesní pozemek -

Lesní pozemky jsou oceňovány podle § 7 a přílohy č. 6 cenové vyhlášky na základě sazeb odpovídajících plošně převládajícím souborům lesních typů (SLT) dle příslušných porostních skupin. Základní cena je pak dále upravena srážkami ceny lesních pozemků podle přílohy č. 7 vyhlášky. Základní cena lesního pozemku nesmí být nižší než 1,0 Kč/m².

Lesní porosty mladšího věku pěstebně zanedbané na prudší expozici směrem k západu. Spodní strana pozemku navazuje na místní komunikaci, horní strana na lesní přibližovací linku. Po celé ploše je několik bezvýznamných výstavků z původního lesního porostu.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Tvar lesních pozemků (např. v závislosti na šíři řemenových parcel):	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Lesní pozemek	3462	3K	2 700	2,66	-20,00	2,13	5 751,00
Lesní pozemek	3462	3L	5 481	1,95	-20,00	1,56	8 550,36
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 8 181 m ²							14 301,36

Lesní pozemek - - zjištěná cena celkem = 14 301,36 Kč

3. Pozemek -

Rodinný dům č.p. 51 je součástí pozemku. Pozemek sestává ze dvou parcel v jednotném funkčním celku. Nepravidelný tvar, sklonitý charakter k východu. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Zahrada je osázena několika přestárlými ovocnými stromy a keři. S přihlédnutím k účelu posudku nejsou dále podrobně posuzovány (neovlivní výši obvyklé ceny).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,990 = 0,950$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	224,-	0,950		212,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha	182	228	212,80	48 518,40
§ 4 odst. 1	zahrada	1854/2	1 681	212,80	357 716,80
Stavební pozemky - celkem			1 909		406 235,20

Pozemek - - zjištěná cena celkem = 406 235,20 Kč

4. Lesní porosty -

Lesní porosty jsou oceňovány dle § 40, 41 a 42 cenové vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	Cena
-------	----------------------------	-------------	---	--------------	--------	------------	----------------	--	--------------------------	--------------------	------

Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * B_a * Z$

smrk ztepilý na pozemku p.č.: 3462

270 100 60,42 18 3 10,000 80

Ha = [(60,42 - 14,29) * 0,151 + 14,29] * 10,00 * 100 % = 21,2556 Kč/m² 5 739,01

Úprava ceny - příloha č. 33:

Přibližování na svahu od 34 do 50 %: o -10,00 %

Úpravy celkem:	o	-10,00 %	- 573,90
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*		0,690
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*		1,000
smrk ztepilý - celkem	=		3 563,93

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{přlpadně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena	

borovice lesní na pozemku p.č.: 3462 18 3 10,000 80
270 100 36,91 19,43 0,407

$H_a = [(36,91 - 19,43) * 0,407 + 19,43] * 10,00 * 100 \% = 26,5444 \text{ Kč/m}^2$ 7 166,99

Úprava ceny - příloha č. 33:

Přlblžování na svahu od 34 do 50 %:	o	-10,00 %	
Úpravy celkem:	o	-10,00 %	- 716,70
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*		0,690
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*		1,000
borovice lesní - celkem	=		4 450,70

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{přlpadně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena	

břlzy ostatní na pozemku p.č.: 3462 18 1 10,000 80
2 160 100 11,21 4,32 0,162

$H_a = [(11,21 - 4,32) * 0,162 + 4,32] * 10,00 * 100 \% = 5,4362 \text{ Kč/m}^2$ 11 742,19

Úprava ceny - příloha č. 33:

Přlblžování na svahu od 34 do 50 %:	o	-10,00 %	
Úpravy celkem:	o	-10,00 %	-1 174,22
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]	*		0,690
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*		1,000
břlzy ostatní - celkem	=		7 291,90

Celkem - lesní porosty = 15 306,53 Kč

Lesní porosty - - zjlštěná cena celkem = 15 306,53 Kč

5. Lesní porosty 1

Základní popis - viz předchozí lesní porosty.

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{přlpadně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena	

smrk ztepilý na pozemku p.č.: 3462	7	3	10,000	110
4 385 80 78,55	14,29		0,056	0,888
Ha=[(78,55-14,29)*0,056*1/0,888+14,29]*10,00*80 % = 14,6739 Kč/m ²			64 345,05	
Úprava ceny - příloha č. 33:				
Přibližování na svahu od 34 do 50 %:	o	-10,00 %		
Úpravy celkem:	o	-10,00 %		-6 434,50
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]		*		0,485
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):		*		1,000
smrk ztepilý - celkem			=	28 086,62

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárl [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový hodnot. faktor fa	Obmýtl [roků] Opravný faktor fuv	Cena
břlzy ostatní na pozemku p.č.: 3462	1 096	20	11,21	4,32	7	1	10,000 110 (max 80)	0,110 1 113,10
Ha=[(11,21-4,32)*0,110+4,32]*10,00*20 % = 1,0156 Kč/m ²								
Úprava ceny - příloha č. 33:								
Přibližování na svahu od 34 do 50 %:				o	-10,00 %			
Úpravy celkem:				o	-10,00 %			- 111,31
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]					*			0,635
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*			1,000
břlzy ostatní - celkem							=	636,14
Celkem - lesní porosty							=	28 722,76 Kč
Lesní porosty 1 - zjištěná cena celkem							=	28 722,76 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům č.p. 51	1 436 015,10 Kč
2. Lesní pozemek -	14 301,40 Kč
3. Pozemek -	406 235,20 Kč
4. Lesní porosty -	15 306,50 Kč
5. Lesní porosty 1	28 722,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 900 581,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 900 580,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisícpětsetosmdesát Kč

Z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 činí zaokr. 633.530,- Kč

3.4. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby (za kterou se dá stavba ke dni ocenění postavit v daném místě), snižena o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty jsou použity výsledky zjištěné ceny dle platného cenového předpisu, resp. dle vlastní databáze. Takto zjištěné ceny jsou ještě případně porovnány s cenovými ukazateli ÚRS a.s.

Výčet oceňovaných nemovitostí

3.4.1. Rodinný dům č.p. 51

3.4.2. Pozemek

3.4.3. Lesní pozemek s lesním porostem

3.4.1. Rodinný dům č.p. 51

Základní popis, vybavení, propočet míry znehodnocení opotřebením, technické parametry – viz administrativní cena.

OP celkem - 1.940,0 m³

Jednotková cena – vlastní databáze (jednoduchý starý RD) 4.000,- Kč/m³ OP

Reprodukční cena –

1.940,0 m³ OP * 4.000,- Kč 7,760.000,- Kč

Znehodnocení opotřebením – 69 % - 5,354.400,- Kč

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 51 ke dni ocenění

2,405.600,- Kč

3.4.2. Pozemek u rodinného domu -

Základní popis – viz administrativní cena.

Zastavěná plocha a zahrada tvoří jednotný funkční celek, nepravidelný tvar, sklonitý charakter. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Pro ocenění pozemku lze obvykle použít několik víceméně objektivních metod – metoda W.Naegeliho třídy polohy, porovnávací, indexová a další. V tomto případě je použita porovnávací hodnota – zejména informace v místě a reality.cz.

Rozpětí obvyklé (časové) ceny – 200,- Kč – 400,- Kč/m². Dále je použit spodní cenový údaj (velikost pozemku)

Celkem pozemků 1.909,0 m²

Ocenění – 1.909,0 m² * 200,- Kč 381.800,- Kč

Věcná hodnota pozemku celkem

381.800,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty –

3.4.1. Rodinný dům č.p. 51

2,405.600,- Kč

3.4.2. Pozemek

381.800,- Kč

3.4.3. Lesní pozemek s lesními porosty celkem (dle administr. ceny)

58.330,- Kč

3.4. Věcná hodnota nemovitosti celkem

2,845.730,- Kč

Z toho 1/3 podíl (zaokr.) 948 580,- Kč

3.5. Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové míře uložit, aby čistý výnos z úroků z této jistiny byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti. Nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu, s obdobnou sazbou výnosové míry. Je předpokládán pouze výnos z nemovitosti formou odhadnutého, dosažitelného nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase. Není zde uvažován teoretický, možný výnos z podnikatelské činnosti. Pro výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Tento vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů a výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

V místě a bližším okolí nejsou zjištěny vůbec žádné nájmy, ani obdobných nemovitostí. Jakékoliv teoreticky stanovené nájemné může výrazně zkreslit závěry odhadu (není relevantní skutečností).

Výnosová hodnota se nestanovuje !

3.6. Stanovení výsledné tržní hodnoty

3.6.1. Porovnávací hodnota

Podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Konkrétní prodeje (nabídky, ale výlučně informativní) nemovitostí jsou uvedeny v přílohách. Dále je uvedeno rozpětí porovnávacích **hodnot** pro obec Skuhrov a **blíží** okolí (viz přílohy posudku). Trh s nemovitostmi je ale v místě a okolí obecně dosti omezený.

Pozn. U prvně inzerovaných nabídek je nutné počítat převážně ještě se snížením výše nabídky. Skutečně dosažené prodejní ceny se liší směrem dolů cca o 10% - 20%.

Uplatňování porovnávacího způsobu je stále ještě částečně omezeno nedostatkem pravdivých objektivních informací o cenách dosahovaných při prodeji porovnatelného majetku a jejich nízkou spolehlivostí, spekulativní záměry, důvody snížení daně z prodeje apd. U přiložených porovnávacích nemovitostí je nutné nabídkové hodnoty příslušně korigovat a to nejen z důvodů např. první (nejvyšší) inzerce, ale také s ohledem na velikost hlavní stavby, velikost pozemku apd. Každá nemovitost je svým způsobem jedinečná a nejde ji zcela a bez rozdílu porovnávat s jinou nemovitostí. Je ale zřejmé, že trh s nemovitostmi v místě a blízkém okolí stagnuje a nejsou zjištěny podmínky pro jeho oživení. Pozn. U této nemovitosti je obvyklá cena značně ponížena zejména tím, že rodinný dům je převážně v původním stavu (předpoklad), nemovitost nebyla zpřístupněna s zejména, že se jedná o prodej jen ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozboru a dle porovnávacích (informativně přiložených) nemovitostí je odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí evidovaných na LV číslo 85 (lesní pozemek je oceněn samostatně) pro k.ú. Skuhrov u Železného Brodu v rozpětí - **1.500.tis. Kč** - **2.000.tis.Kč.** (Mimo lesa).

Porovnávací hodnota **celé** nemovitosti prosté **práv třetích osob** – nemovitosti č.p. 51 včetně pozemku, vše evidované na LV číslo 85, v katastrálním území Skuhrov u Železného Brodu, obec Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou, je odhadována na spodní hranici cenového rozpětí -

1.500.000,- Kč

Z toho ideální spoluvlastnický podíl 1/3 činí **500.000,- Kč**

Pozn. Obvyklá cena je navržena s větší mírou opatrnosti, zejména z důvodů, že nemovitost nebyla zpřístupněna.

3.6.2. Rekapitulace kategorií ocenění –

- Administrativní cena		1,900.580,- Kč
- Věcná hodnota nemovitosti		2,845.730,- Kč
- Výnosová hodnota nemovitosti	- se nestanovuje	
- Porovnávací hodnota		1.500.tis.Kč – 2.000.tis.Kč

3.6.3. Závěrečná analýza

Jedná se o exekuční řízení – prodej nemovité věci, v menší obci, podhorská oblast. Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím, s velkým pozemkem a lesní pozemek. Nemovitost je převážně v původním stavu (předpoklad). Obecně je v místě zájem o trvalé bydlení menší. V místě a okolí jsou omezené pracovní příležitosti. Pozemky jsou v místě také hůře obchodovatelné. Znalec je názoru, že v tomto konkrétním případě, pokud se nenajde spekulant, nebo movitý zájemce, který bude chtít nemovitost rekonstruovat na standardní rodinné bydlení (resp.rekreaci) a současně vykoupit i další dva třetinové podíly, je nemovitost prakticky obtížně prodejná. Hlavně z těchto důvodů je hodnota nemovitosti určena na spodní úrovni porovnávacího cenového rozpětí.

Výhody – Stabilizované území obce, vhodné na rekreaci

- Klidné a čisté prostředí, přímý kontakt s přírodou

Nevýhody - V místě a okolí omezení pracovních a jiných příležitostí

- Zhoršený stavebně-technický stav staveb nemovitosti – případné náklady na rekonstrukci (předpoklad), rodinný dům je předimenzovaný

Na základě výše uvedené analýzy je zřejmé, že nemovitost bude obtížně obchodovatelná. Při odhadu obvyklé ceny je dodržen princip opatrnosti. Do exekuce je přikázán jen 1/3 podíl !

Stanovení ceny obvyklé: (lesní pozemek)

Dle objednávky požaduje zadavatel určení obvyklé, tedy tržní, ceny předmětné nemovitosti. Termín tržní ceny je uveden v § 2, odst. 1 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, v platném znění. Dle tohoto ustanovení platí: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti“.*

Z uvedené citace je zřejmé, že obvyklá cena obecně není žádná přesně (matematicky, apod.) určená částka, ale že je to hodnota náležející do určitého cenového intervalu. Velikost tohoto intervalu záleží zejména na množství hodnověrných porovnávacích údajů zjištěných z obchodování se stejnými, nebo obdobnými nemovitostmi. *Nejvíce objektivní obvyklé ceny jsou zjištěny z nedávno uskutečněných obchodů srovnatelných nemovitostí, např. použité z vlastní databáze znalce, případně z korigovaných inzercí (první inzerce není zpravidla sjednanou konečnou cenou).*

U lesních pozemků a porostů je pro les hospodářský v místě a čase obvyklá tržní hodnota v intervalu 50 – 60 % úřední ceny lesních pozemků a porostů. Z monitoringu nabídky a poptávky u lesních pozemků lze vysledovat zvýšený zájem zejména o nákup těchto pozemků. Z drtivé většiny se však jedná o spekulativní nákup těžebních firem, které vzápětí po provedené těžbě vytěžený pozemek nabízejí k prodeji. Tím se zbavují podstatné nákladové položky na zalesnění a zajištění kultur. Toto

částečně promítají do sjednané kupní ceny, která se poté blíží k cenám úředním, posudkovým, a to zvláště je-li ocenění provedeno zjednodušeným postupem. Dochází tedy k určitým deformacím cen, v případě nákupu a prodeji za účelem dlouhodobého hospodaření. V případě vlastní databáze realizovaných převodů lze již stanovit rozpětí ceny obvyklé. Její výše závisí na možnosti příjmů z těžebních možností v nejbližším a budoucím období, na potřebě investic do obnovy a výchovy lesa, na věkové struktuře lesa, na velikosti majetku, dopravní přístupnosti, tvaru lesních pozemků, vlastnických poměrech. Po zvážení všech okolností (konzultace s Ing.M. Pacovským), **stanovuji cenu obvyklou lesního pozemku a porostu na něm, na oceňovaném majetku, k.ú. Skuhrov u Železného Brodu, p.č. 3462 v rozsahu 60 % ceny úřední, tj. 58.330,- Kč x 0,6 = zaokr. 35.000,- Kč**

Slovy: Třicetpěttisíc Kč

4. Závěr

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody, běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti – rodinného domu č.p. 51 s příslušenstvím, včetně pozemku čísla parcel st. 182 a p.p. 1854/2 (rodinný dům je součástí pozemku) a lesního pozemku číslo parcely 3462, vše evidované na LV číslo 85, v katastrálním území Skuhrov u Železného Brodu, obec Skuhrov, okr. Jablonec nad Nisou, ve výši zaokrouhleně : 35.000,- Kč + 1,500.000,- Kč

1,535.000,- Kč

Z toho ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 činí (zaokr.) **510.000,- Kč**

Tj.slovy : Pětsetdesettisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Říčanech 22.05.2019

Ing. Jiří Janovský
Nerudova 774/24
251 01 Říčany

telefon: 602 470 151
e-mail: janovsky_j@post.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 26.2.1982 č.j.Spr797/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 43-4415 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43-4415.

