

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26488/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 997 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Dolní Rokytnice, č.p. 280, obč. vyb (stavba stojí na pozemku p.č. St. 997), pozemku p.č. 1939/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1939/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1939/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1949/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 3843/24-27

Číslo položky v evidenci posudků:

068409/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25. 9. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 20 stran příloh.

V Praze, dne 3. 10. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 3843/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 997** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.026 m², jehož součástí je stavba: **Dolní Rokytnice, č.p. 280, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 997), pozemku **p.č. 1939/1** - ostatní plocha o výměře 1.096 m², pozemku **p.č. 1939/2** - ostatní plocha o výměře 67 m², pozemku **p.č. 1939/3** - ostatní plocha o výměře 71 m² a pozemku **p.č. 1949/1** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 3843/24-27**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1697, pro k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 28.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 25. 9. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.12.2004.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25. 9. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a jednatelky společnosti BOKRAS investment, s.r.o., paní Martiny Jandové.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníci místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Rokytnice nad Jizerou
Katastrální území	Dolní Rokytnice (740900)
Část obce	Dolní Rokytnice
Číslo popisné	280
PSČ	512 44
Počet obyvatel	2 599
List vlastnictví číslo	1697
Vlastník	BOKRAS investment, s.r.o. Dolní Rokytnice 280, 51244 Rokytnice nad Jizerou

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 997** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.026 m², jehož součástí je stavba: **Dolní Rokytnice, č.p. 280, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 997), pozemku **p.č. 1939/1** - ostatní plocha o výměře 1.096 m², pozemku **p.č. 1939/2** - ostatní plocha o výměře 67 m², pozemku **p.č. 1939/3** - ostatní plocha o výměře 71 m² a pozemku **p.č. 1949/1** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily.

Dle místního šetření se jedná o objekt ubytovacího zařízení - horský hotel s příslušenstvím.

Jedná se o zděný, podsklepený objekt se čtyřmi nadzemními podlažími s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Rokytnice nad Jizerou, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dolní Rokytnice č.p. 280, 512 44 Rokytnice nad Jizerou. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3000/1 - ostatní plocha a p.č. 1950/6 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Rokytnice nad Jizerou.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu:

I. podzemní podlaží - technické zázemí hotelu (kotelna, místnost se vzduchotechnikou, sklady), bar s bowlingem, pivnice, sociální zázemí,

II. podzemní podlaží - sklepní prostory o užitné ploše 68,36 m²,

I. nadzemní podlaží - recepce hotelu, prádelna, sušárna, půjčovna lyží, lyžárna, sklady, solární studio, restaurace s jídelnou a terasou, vstupní hala, kancelář a schodiště do dalších podlaží,

II. nadzemní podlaží - dětská herna, 2x čtyřlůžkové apartmá s kuchyňkou a sociálním zázemím, 1x čtyřlůžkový pokoj se sociálním zázemím, 14x dvoulůžkový pokoj se sociálním zázemím, kanceláře, sklad prádla,

III. nadzemní podlaží - 22x dvoulůžkový pokoj se sociálním zázemím, 1x třílůžkový pokoj se sociálním zázemím, prádelna se sušárnou,

IV. nadzemní podlaží - 12x dvoulůžkový pokoj se sociálním zázemím, 4x třílůžkový pokoj se sociálním zázemím, sociální zázemí pro zaměstnance,

I. podkroví - finská a suchá sauna s odpočívárnou a sociálním zázemím, dvoulůžkový pokoj pro personál se sociálním zázemím, 4x třílůžkový pokoj se sociálním zázemím

II. podkroví - posilovna se sociálním zázemím, strojovna, sklad.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	betonové stropní systém Hurdis standardní	<i>s rovným pohledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	měděné
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	drásané omítky stříkané omítky obložení z dřevěných latí s běžným nátěrem obložení měděné kamenný obklad soklu	
Vnitřní obklady keramické:	keramické	<i>koupelny - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená (I.NP a II. Podkroví) plastová s izolačním trojsklem (II.NP až I. Podkroví)	
Povrchy podlah:	betonové, textilní krytiny, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>plyn. kotlem</i>
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Ohřev vody:	el. bojler 2x	
Vybavení kuchyní:	dřezy, kombi. sporáky, vzduchotechnika, kuchyňské linky	

Vnitřní hygienické vybavení:	sprch. kouty, umyvadla, splachovací WC, pisoáry, bidety, vany
Výtahy:	malý zásobovací výtah, osobní výtah
Ostatní:	kamerový systém

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření z roku 1990. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2020 byla z převážné části vyměněna okna za nová plastová s izolačním trojsklem (kromě I.nadzemního podalží a II. podkroví). V roce 2024 byl instalován nový plynový kotel pro vytápění a 2x nový el. bojler. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrný.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné povrchy (asfaltové)
- zpevněné plochy (kamenné)
- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích a kamenné podezdívce
- zpevněné plochy (zámková dlažba)
- venkovní schody
- okrasná zeleň
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší prostor tím nižší cena),
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Špindlerův Mlýn, okres Trutnov

Pozemek: St. 7, LV 731 Součástí je stavba: Špindlerův Mlýn, č.p. 25, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 62.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 25.07.2023. V-4683/2023-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 7, LV 731 Součástí je stavba: Špindlerův Mlýn, č.p. 25, rod.rekr; 507/2, LV 731

2. Objekt, k.ú. Harrachov, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: St. 112, LV 2486 Součástí je stavba: Harrachov, č.p. 151, ubyt.zař

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 52.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021 09:57:51. Zápis proveden dne 06.09.2021. V-5725/2021-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 112, LV 2486 Součástí je stavba: Harrachov, č.p. 151, ubyt.zař; 326/1, LV 2486; 326/2, LV 2486; 1084/6, LV 2486

3. Objekt, k.ú. Pec pod Sněžkou, okres Trutnov

Pozemek: St. 34, LV 600 Součástí je stavba: Pec pod Sněžkou, č.p. 164, ubyt.zař

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 47.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 01.03.2022. V-957/2022-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 34, LV 600 Součástí je stavba: Pec pod Sněžkou, č.p. 164, ubyt.zař; St. 678, LV 600; 94/2 LV 600; 94/4, LV 600; 94/8, LV 600; St. 677, LV 600; 94/16, LV 600; St. 676, LV 600; St. 675, LV 600

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Špindlerův Mlýn, okres Trutnov		
Cena nemovitě věci (CN)	62 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{velikosti}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.796 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{vyžitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	3.7.2023
Upravená cena (UC)	63 917 525,77 Kč	

2. Objekt, k.ú. Harrachov, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	52 200 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	4.904 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,82	4.8.2021
Upravená cena (UC)	61 239 573,43 Kč	

3. Objekt, k.ú. Pec pod Sněžkou, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	47 500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	0,85	menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	7.150 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,89	7.2.2022
Upravená cena (UC)	63 582 350,43 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{využitelnosti} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální cena		61 239 573,43 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	62 913 149,88 Kč
Maximální cena		63 917 525,77 Kč
Obvyklá cena		62 900 000,- Kč

Obvyklá cena**62 900 000,- Kč****II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) vedení vodovodního potrubí s právem přístupu za účelem údržby a oprav v části pozemku dle GP č. 869-116/2003, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.12.2004, právní účinky zápisu ke dni 1.2.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 330

a vázne na:

- pozemek p.č. 1939/1

- pozemek p.č. 1939/2

- pozemek p.č. 1939/3

- pozemek p.č. 1949/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	62 900 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 3843/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 997** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.026 m², jehož součástí je stavba: **Dolní Rokytnice, č.p. 280, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 997), pozemku **p.č. 1939/1** - ostatní plocha o výměře 1.096 m², pozemku **p.č. 1939/2** - ostatní plocha o výměře 67 m², pozemku **p.č. 1939/3** - ostatní plocha o výměře 71 m² a pozemku **p.č. 1949/1** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil cenu obvyklou a dále ocenil příslušenství k nemovitým věcem, jakožto práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

62 900 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesátdvamilionydevětsettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

62 890 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesátdvamilionůosmsetdevadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 20 stran:

Fotodokumentace

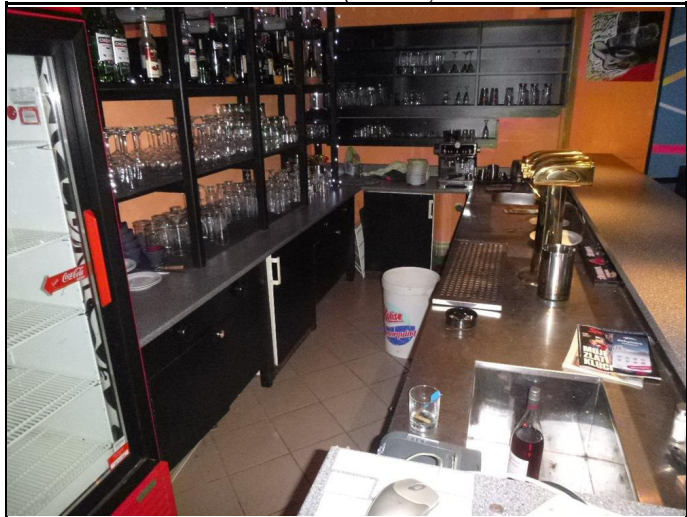
Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

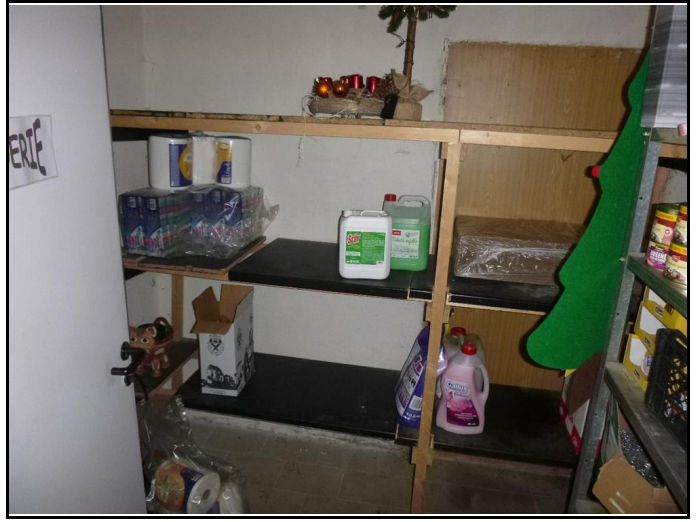
Smlouva o zřízení věcného břemene



I.P.P - technické zázemí hotelu (kotelna, místnost se vzduchotechnikou, sklady), bar s bowlingem, pivnice, sociální zázemí



I.PP - technické zázemí hotelu (kotelna, místnost se vzduchotechnikou, sklady), bar s bowlingem, pivnice, sociální zázemí

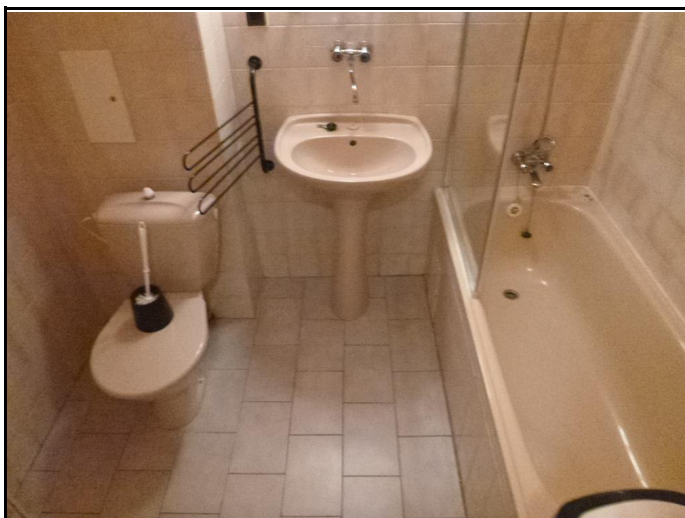
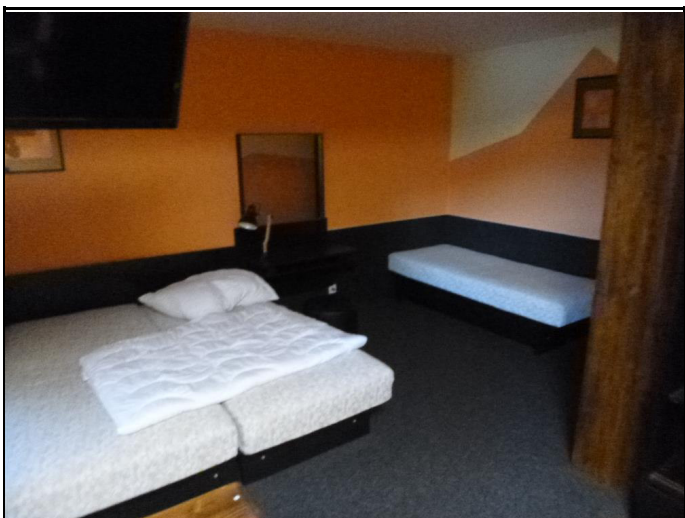
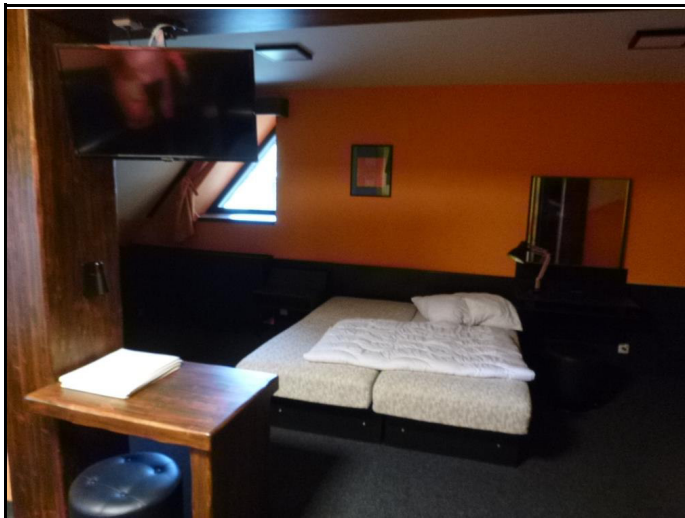
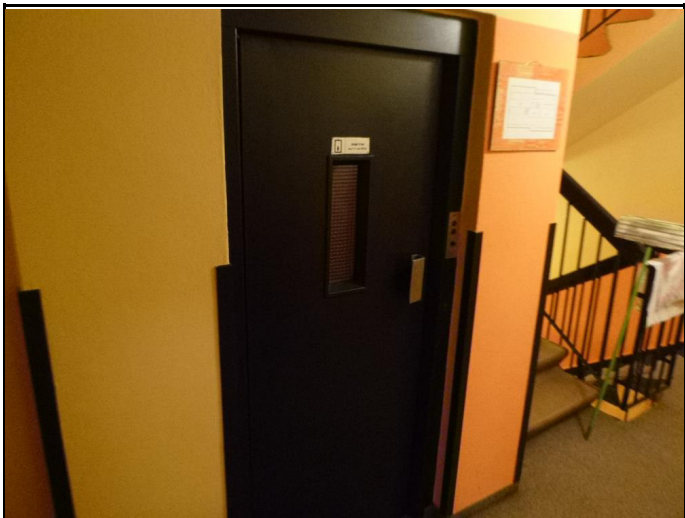
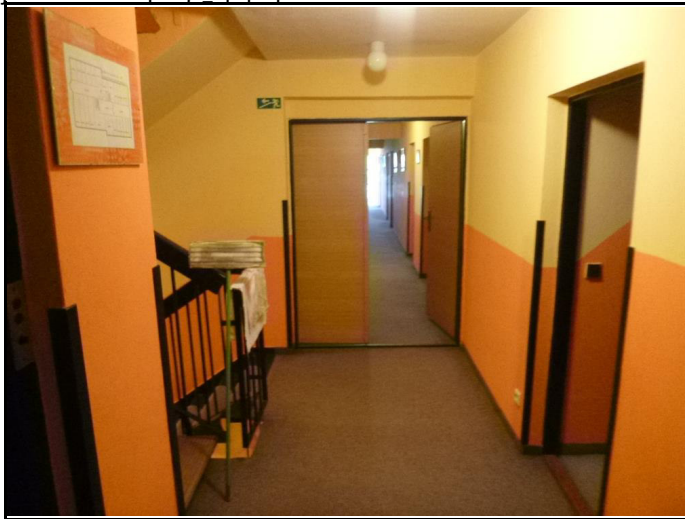
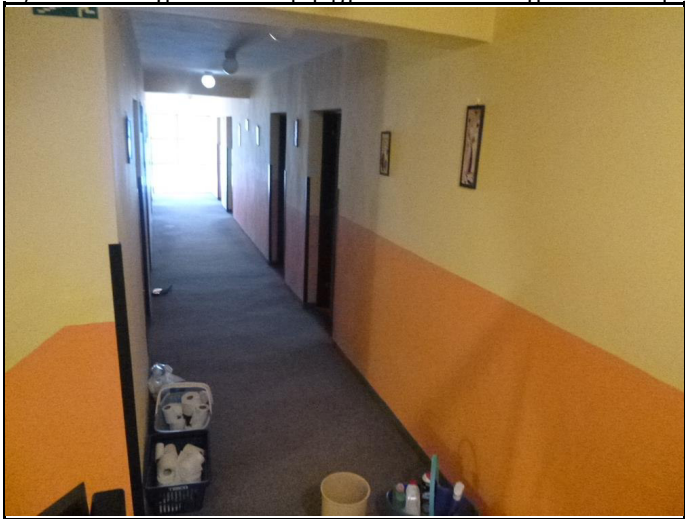


II.PP - sklepní prostory o užité ploše 68,36 m²





ՃԼ N+00v bt ns j րճ nտրnnն nhոց զրճիլ ճ ք՛ճկ ճ *v r-ճ րճ nտրnnն nhոց զրճիլ ճ ք՛ճկ ճ *ըբճիլ ճ ցճլճճ ns



Ճ ,L N+0v bt ns j րճ nտրnnն nhոց զրճիլ ճ ք՛ճկ ճ *2v r-ճ րճ nտրnnն nhոց զրճիլ ճ ք՛ճկ ճ *զրճիլ ճ ք՛ճկ ճ ճրճրճ կ (ճ) | ճ



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **068409/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 10. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com