

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 797-86/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Liberec - Rochlice, č.j. 887/6
Adresa nemovitosti	Dobiášova 887/34, Liberec, 460 06
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VI-Rochlice [408646], Katastrální území: Rochlice u Liberce [682314] Číslo LV: 1060, Číslo LV: 7282, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 1583/34, 1586/17
Vlastník BJ:	Martin Brezani, Starý Dvůr 798, 46334 Hrádek nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Martin Brezani, Starý Dvůr 798, 46334 Hrádek nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 248/10147

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:		DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735 038 308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

Datum místního šetření: 30.4.2020

Datum zpracování : 12.5.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 12.5.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Liberec - Rochlice, č.j. 887/6
Adresa nemovitosti	Dobiášova 887/34, Liberec, 460 06
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VI-Rochlice [408646], Katastrální území: Rochlice u Liberce [682314] Číslo LV: 1060, Číslo LV: 7282, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 1583/34, 1586/17

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 30.04.2020 v čase 11:00 - 11:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka (nájemníka), který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	BJ Liberec - Rochlice, č.j. 887/6
Adresa nemovitosti	Dobiášova 887/34, Liberec, 460 06
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VI-Rochlice [408646], Katastrální území: Rochlice u Liberce [682314] Číslo LV: 1060, Číslo LV: 7282, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 1583/34, 1586/17
Vlastník BJ:	Martin Brezani, Starý Dvůr 798, 46334 Hrádek nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Martin Brezani, Starý Dvůr 798, 46334 Hrádek nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 248/10147

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Liberec je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje a je tak pátým největším městem České republiky. Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří širší sídelní aglomeraci. Liberec má veškerou občanskou vybavenost, je zde dostupnost všech úřadů, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaná bytová jednotka 887/6 o velikosti 3+1 se sestává z předsíně, WC, koupelny, kuchyně, 3 x pokoje, komory, k dispozici lodžie přístupná z bytové jednotky a sklep/kóje v 1.PP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy panelů nezatepleny, s původní úpravou. V bytovém domě je k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení BJ je v původním typovém bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňská linka, ele. sporák (trouba se sklokeramickou deskou), vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu opatřeny PVC event. plovoucí laminátovou krytinou. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z 80.let 20. stol. je tedy cca 40 let starý, bytový dům prošel částečnou revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. BJ je před rekonstrukcí, k datu ocenění běžně udržována a využívána k bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	887/6	
Podlaží	3	
Dispozice	3+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 70,00	m ²
Balkon/lodžie	Cca 4,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep/kóje	Cca 2,00	m ²

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	Cca 76,00	m ²
Podíl na společných částech domu	248/10147	
Podíl na společných částech pozemku	248/10147	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Bytový dům č.p. 886, 887 resp. bytová jednotka č. 887/6 se nachází v části obce Liberec VI-Rochlice, v ulici Dobiášova. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů občanské vybavenosti a obchodů. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	104802				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1583/143	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	ostatní plocha
1583/144	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	ostatní komunikace
1583/145	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	ostatní komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: - Doba nájmu: - Výše nájmu: - Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu:

Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Objekt ocenění (BJ) užívá třetí osoba a její rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Brezani Martin, Zahájení exekuce - Brezani Martin

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
1.PP			
sklep/kóje	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
1.PP - celkem	2,00 m²		1,00 m²
3.NP			
BJ č.j. 887/6	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
lodžie	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
3.NP - celkem	74,00 m²		72,00 m²
Celkem	Cca 76 m²		Cca 73 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, původní úprava
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové
Podlahy ostatních místností	pvc
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano, světelná
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele.sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 660 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 729 000


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	62,00	0,00	3+1	2 400 000	38 709	0,95	36 773
<p>BJ 3+1, 62 m², v osobním vlastnictví, a to v lokalitě s výbornou občanskou vybaveností Liberec VI - Rochlice. Útulný byt menších rozměrů plnohodnotně nabízí dva krásné pokoje, zajímavě členěnou chodbu s možností úložných prostor, obývací pokoj i s jídelní částí a plně vybavenou kuchyň. Celý byt působí velice příjemným dojmem a je zde možnost okamžitého bydlení, současně se naskytuje prostor pro modernizaci dle vlastních představ. Velikou výhodou bytu je také samostatná sušárna s lodžii přímo na patře. Orientace na východní a jižní, jiho-západní stranu, 4. patro s krásnými výhledy do okolí a na Ještěd.</p>							
							
Hodnocení: Obdobný stav BJ (původní jádro).							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	60,00	0,00	3+1	2 640 000	44 000	0,90	39 600
<p>Prodej bytu 3+1 po kompletní rekonstrukci v Liberci, ul. Vlnářská. Byt prošel kompletní nákladnou rekonstrukcí - zděná koupelna s rohovou vanou a sprchovou zástěnou, oddělené WC, kuchyňská linka s vestavěnou troubou, sklokeramickou varnou deskou a digestoří. Na podlaže dlažba, v pokojích plovoucí podlahy, nové dveře v celém bytě. Vyštukováno a vymalováno. Krásný výhled do okolí, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Byt je v současné době již vyklizen a připraven k předání.</p>							
							
Hodnocení: BJ po rekonstrukci.							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	87,00	0,00	3+1	2 890 000	33 218	0,90	29 896
<p>Prostorný byt v 1. NP domu z vyzdívaného skeletu v klidné části Liberce. Jedná se o lokalitu s výbornou občanskou vybaveností - autobus, obchody, lékárna, školy a školky, vše v pěší vzdálenosti. Panelový dům prošel v roce 2013 vydařenou revitalizací.</p>							
							
<p>Hodnocení:BD po revitalizaci, 1.NP.</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	29 896 Kč/m ²	Minimální cena:	2 182 400 Kč
Průměrná jednotková cena	35 423 Kč/m ²	Průměrná cena	2 585 866 Kč
Maximální jednotková cena	39 600 Kč/m ²	Maximální cena	2 890 800 Kč
Stanovená jednotková cena	35 423 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 585 879 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 887/6 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 248/10147 na společných částech bytového domu č. p. 886, 887 a pozemků p. č. 1583/34, 1586/17, obec: Liberec, část obce: Liberec VI-Rochlice, k.ú.: Rochlice u Liberce byla odhadnuta ve výši 2.600.000,-Kč (slovy: dvamilionyšeststetisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + vyhledávaná lokalita
- + občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený BD
- bytová jednotka před rekonstrukcí (původní jádro, poškozená kuch. linka)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 729 000 Kč
Porovnávací hodnota	2 585 879 Kč
Obvyklá cena	2 600 000 Kč

Slovy : dvamilionyšeststetisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.5.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č./ 797-86/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 7282	4

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

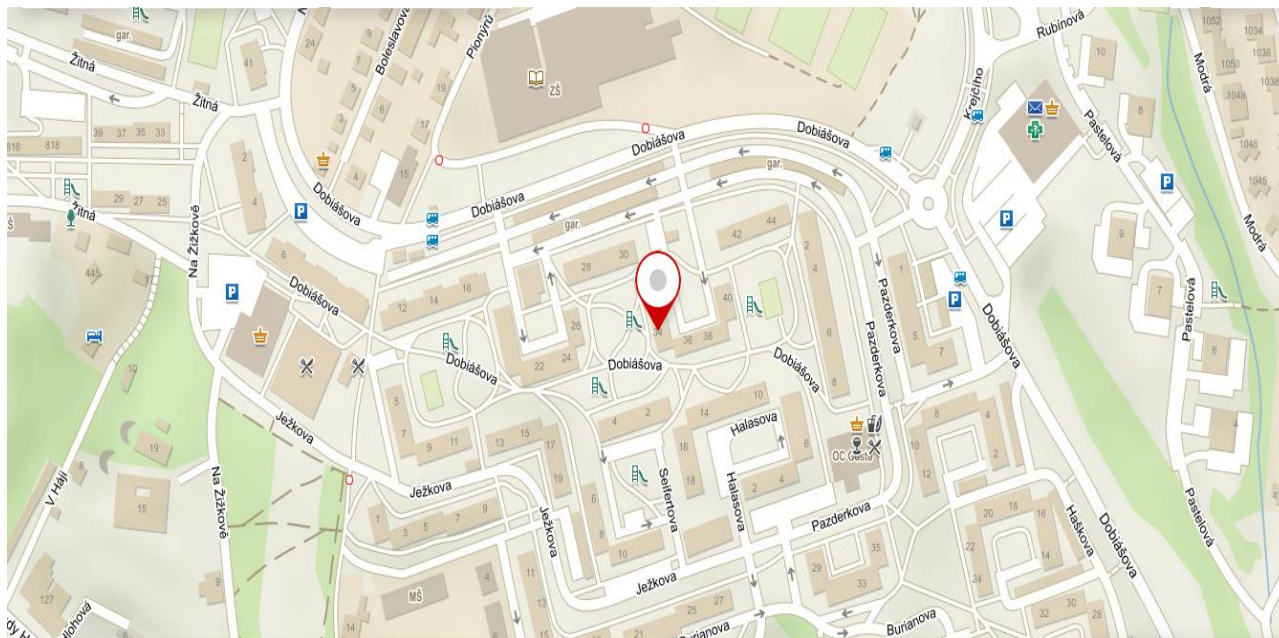
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

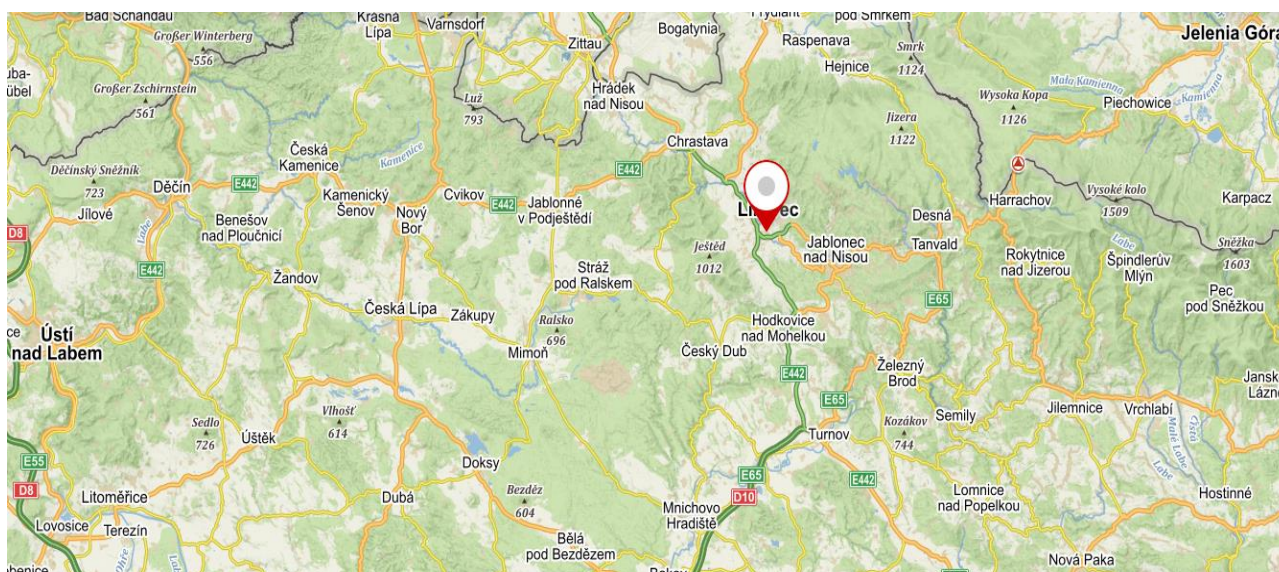
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

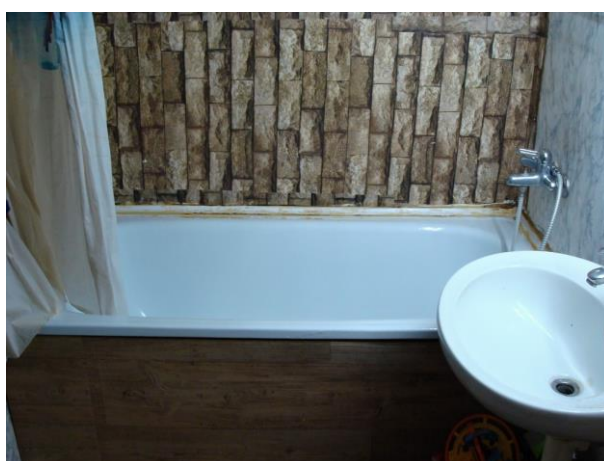
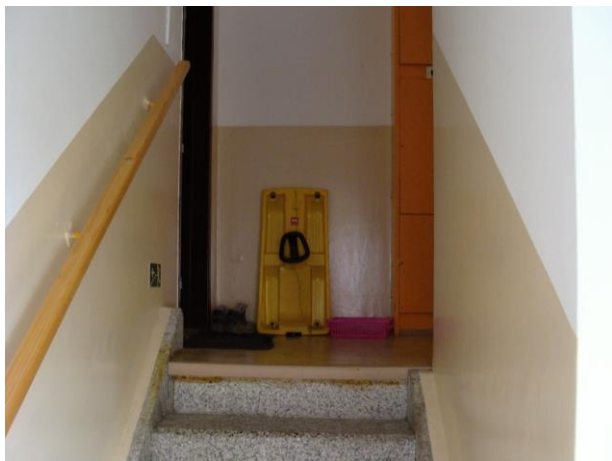


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

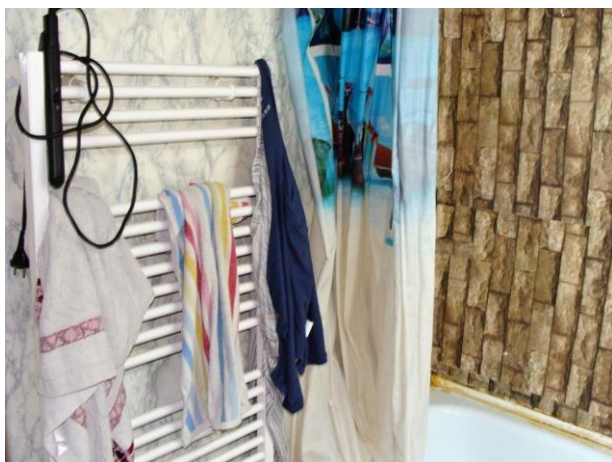
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

