

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 1024-49/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Liberec VIII - Dolní Hanychov, č.j. 110/4, Liberec
Adresa nemovitosti	Ještědská 110, Liberec, 460 08
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VIII-Dolní Hanychov [408662], Katastrální území: Dolní Hanychov [682268] Číslo LV: 424, Číslo LV: 724, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 364
Vlastník BJ:	SJM Karel Machač, Ještědská 110/67, Liberec VIII - Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Jana Machačová, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře
Vlastník pozemku:	Karel Machač, Ještědská 110/67, Liberec VIII - Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Jana Machačová, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře, spoluvlastnický podíl: 683/2820

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

3 500 000 Kč

Datum místního šetření: 18.2.2021

Datum zpracování : 26.3.2021

Počet stran: 19 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 26.3.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Liberec VIII - Dolní Hanychov, č.j. 110/4, Liberec
Adresa nemovitosti	Ještědská 110, Liberec, 460 08
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VIII-Dolní Hanychov [408662], Katastrální území: Dolní Hanychov [682268] Číslo LV: 424, Číslo LV: 724, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 364

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 svoláno na 18.2.2021 od 16.30. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba, která by umožnila prohlídku interiéru předmětu ocenění na místě zastižena nebyla. Znalec byl na místě v čase od 16:00 - 17:00. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení BD a BJ.

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 prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 pronájemmi 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, již 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 VIII - Dolní Hanychov, č.j. 110/4, Liberec
Adresa nemovitosti	Ještědská 110, Liberec, 460 08
Katastrální údaje:	Obec: Liberec [563889], Část obce: Liberec VIII-Dolní Hanychov [408662], Katastrální území: Dolní Hanychov [682268] Číslo LV: 424, Číslo LV: 724, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	p. č. 364
Vlastník BJ:	SJM Karel Machač, Ještědská 110/67, Liberec VIII - Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Jana Machačová, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře
Vlastník pozemku:	SJM Karel Machač, Ještědská 110/67, Liberec VIII - Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Jana Machačová, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře, spoluvlastnický podíl: 683/2820

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)

Oceňovaný byt č. 110/4 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 110, stojícího na pozemku p. č. 364, k.ú. Dolní Hanychov, obec Liberec. K bytu náleží podíl o velikosti 683/2820 na společných částech domu č. p. 110 a na pozemku p. č. 364, k.ú. Dolní Hanychov, obec Liberec. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 je tvořen: předsíní, kuchyní, pokojem 1, pokojem 2, koupelnou a sklepem o výměře cca 2m² (zdroj : prohlášení vlastníka BJ), bytová jednotka pravděpodobně prošla modernizací a změnou dispozice. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, pravděpodobně cihlové, založení stavby je předpokládáno na základových kamenných pasech, střecha šikmá, sedlová, krytina je pokryta taškou, klempířské prvky plechové, pozinkované, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je pravděpodobně kamenné, okna jsou dřevěná, špaletová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější fasáda bez zateplení. V bytovém domě není výtah. BD/BJ má pravděpodobně vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, topení předpokládáno etážové, plynovým kotlem vč. přípravy TUV. Zdravotně-technické vybavení bytu pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu pravděpodobně tvoří vnitřní dveře, umyvadlo, vana event. sprch. kout a záchod, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny pravděpodobně dlažbou event. pvc nebo plov. lam. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem cca z 20.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 100 let. Současný stavební stav domu je dobrý, po rekonstrukci a s průběžnou údržbou. Bytová jednotka pravděpodobně po částečně rekonstrukci. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do BJ ani do BD. Vzhledem k této skutečnosti, jsou výše uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY		
Číslo bytové jednotky	110/4	
Podlaží	3	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	68,30	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	0,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	68,30	m ²
Podíl na společných částech domu	683/2820	
Podíl na společných částech pozemku	683/2820	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Bytový dům č.p. 110 resp. bytová jednotka č. 110/4 se nachází v části obce Liberec VIII-Dolní Hanychov, ulice Ještědská. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD, RD), tak objektů občanské vybavenosti. 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 checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
365	Machačová Barbora, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec	jiný vlastník, bez VB, zahrada se vstupem do BD
647/1	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	silnice

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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/BJ.

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

BD v blízkosti frekventované křižovatky, v ulici provoz tramvajové dopravy.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	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

Zákaz zeizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Machač Karel, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Machač Karel, Zahájení exekuce - Machač Karel, Zahájení exekuce - Machačová Jana

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
Nezjištěno	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 724				
Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec	
Obec:	Liberec	Katastrální území:	Dolní Hanychov [682268]	
Ulice:	Ještědská	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
				1/1
	Karel Machač - Ještědská 110/67, Liberec VIII - Dolní Hanychov , 46008 Liberec			
	Jana Machačová - Děvínská 21 , 47128 Hamr na Jezeře			
Stavba			je součástí	
Bytová jednotka č. 110/4	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 110	p.č. 364	
Pozemky				
364	zastavěná plocha a nádvoří	159 m ²	LV č. 424	683/2820

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
3.NP				
	plocha BJ	68,30 m ²	1,00	68,30 m ²
3.NP - celkem		68,30 m²		68,30 m²
Celkem		Cca 68 m²		Cca 68 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen, částečně izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné, event. šikminy
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, po rekonstrukci
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně kamenné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, pvc
Vytápění	pravděpodobně ÚT, kotel na plyn
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, event. sprch. kout, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 400 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 210 000

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	68,00	0,00	3+1	2 960 000	43 529	1,00	43 529
<p>byt s jižní orientací, po kompletní rekonstrukci. Umístěn zděném bytovém domě se zahradou. Dům stojí v klidné zástavbě činžovních a rodinných domů, v příjemné lokalitě nedaleko centra města. Místo je výborně dostupné díky frekventované lince MHD a blízkosti nájezdu na dálnici Liberec - Praha - Děčín. Byt je umístěn ve 2. NP. třípodlažního domu, celková plocha činí 68m². Nově zrekonstruovaný byt má plastová okna s dvojskly, podlahy jsou v pokojích a kuchyni dřevěné, plovoucí, v předsíni je lino v imitaci dřeva. Prostorná kuchyně je vybavena linkou s novým el. sporákem. V koupelně se dvěma okny je nová sanita - vana umyvadlo, toaleta a nová dlažba a obklady. V předsíni je umístěn nový elektrokotel a bojler na ohřev vody. V bytě jsou nové rozvody médií - elektřina, voda a odpady a nová topná tělesa. Nové jsou i štuky a malby. K bytu náleží vlastní sklepni a půdní kóje. V klidné zóně za domem je společná, udržovaná zahrada.</p>							




Hodnocení:3+1, obdobná výměra a stav. Zdroj ceny: INEM.cz

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej bytu	65,00	0,00	3+1	3 090 000	47 538	1,00	47 538
<p>Byt 3+1 v ulici Příční v Liberci. Byt je v původním, velice zachovalém stavu. Dispozičně: chodba, kuchyně, ložnice, obývací pokoj, dětský pokoj/pracovna, koupelna s vanou a WC. K bytu náleží podíl na společné zahradě, která nabídne dostatek soukromí, dva prostorné sklepy a podíl na půdě. Pokud hledáte klidné a tiché místo k bydlení, avšak s výbornou dostupností do centra Liberce</p>							



Hodnocení:Původní stav, 3+1. Zdroj ceny: INEM.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	56,00	0,00	2+kk	3 500 000	62 500	1,00	62 500
<p>2+KK o celkové ploše 53 m2 + terasa 7 m2 umístěný ve 3NP (2.patro) novostavby nízkopodlažního domu. Dispozice: chodba, samostatná šatna, koupelna se sprchovým koutem + WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice s výhledem na Ještědský hřeben. Nedílnou součástí je podíl na společné oplocené zahradě a výhradní venkovní parkovací stání o výměře 11 m2, které je přístupné bránou na dálkové ovládání. Topení je zajištěno tepelnými čerpadly, nízké náklady spojené s užíváním bytu. Klidné místo, blízko moderního sportovního areálu Ještěd a obchodního centra NISA.</p>							
							
<p>Hodnocení:Novější BD, parkovací stání. Zdroj ceny: INEM.cz</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	43 529 Kč/m ²	Minimální cena:	2 960 000 Kč
Průměrná jednotková cena	51 189 Kč/m ²	Průměrná cena	3 480 866 Kč
Maximální jednotková cena	62 500 Kč/m ²	Maximální cena	4 250 000 Kč
Stanovená jednotková cena	51 189 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 480 852 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 110/4 vč. spoluvlastnického podílu 683/2820 na společných částech domu č.p. 110 a pozemku p.č. 364, k.ú. Dolní Hanychov, obec: Liberec, byla odhadnuta ve výši 3.500.000,- Kč (slovy : třímilionpětsettisíckorunčeských). 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
- + udržovaná BD
- + bytová jednotka ve 3.NP/podkroví

Slabé stránky nemovitosti

- neznámý stav interiéru a vybavení BJ
- vstup do BD přes pozemek jiného vlastníka

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 210 000 Kč
Porovnávací hodnota	3 480 852 Kč
Obvyklá cena	3 500 000 Kč

Slovy : třímilionpětsettisíc Kč

5. PŘÍLOHY

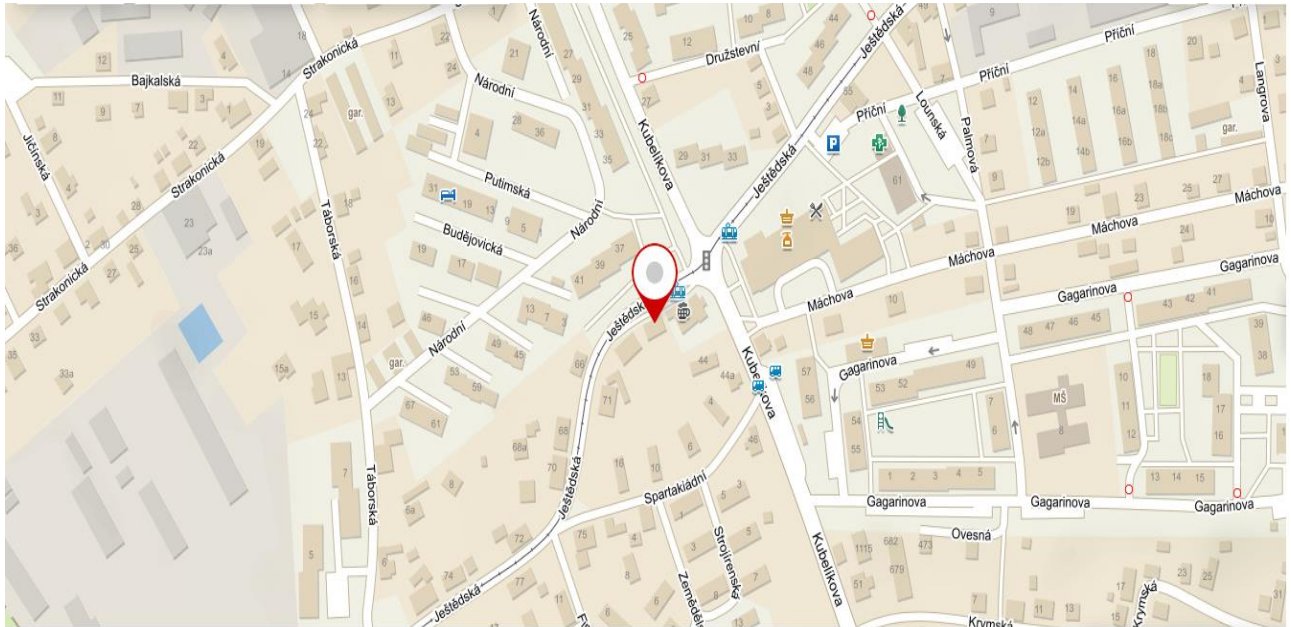
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 724	6
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3

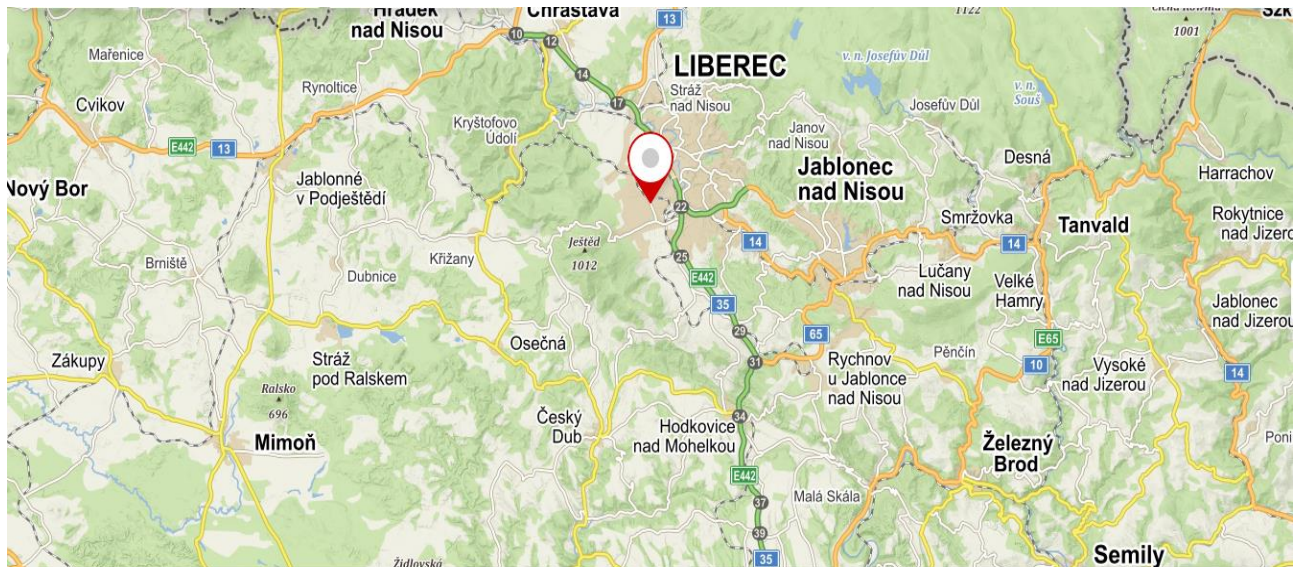
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

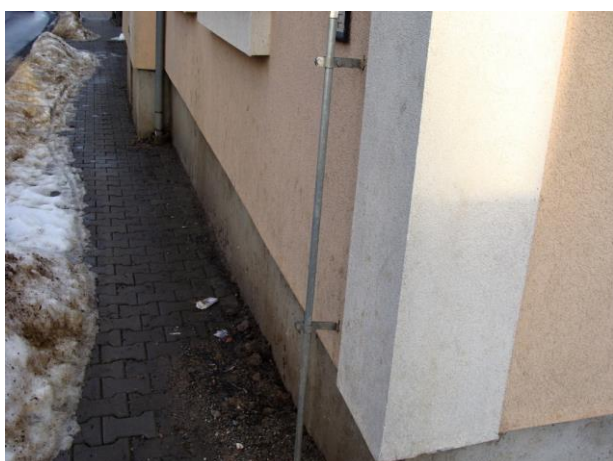


MAPA OBCE

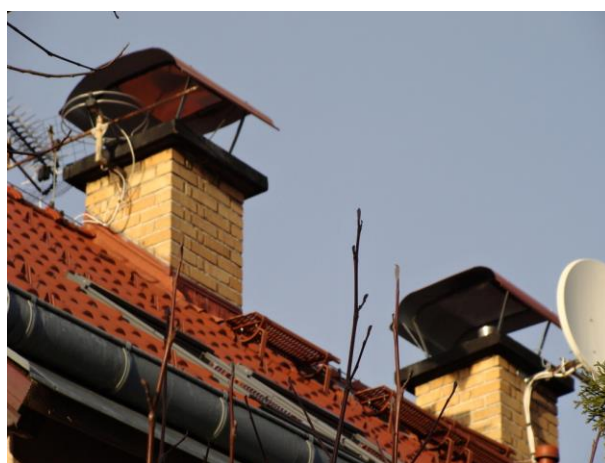


Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE







V Pardubicích dne: 26.3.2021

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

6. 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. 1024-49/2021 znaleckého deníku.