

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1105-130/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 96/2 v bytovém domě č.p. 96 na pozemku st. p. č. 115, zapsána na LV č. 1220, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava; spoluvlastnický podíl 1899/29974 na pozemku parc. č. st. 115 zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně podílu na bytovém domě č.p. 96, zapsáno na LV č. 173, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava, vše u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.24

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 450 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 24 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.7.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 5.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytové jednotky č. 96/2 v bytovém domě č.p. 96 na pozemku st. p. č. 115, zapsána na LV č. 1220, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava; a spoluvlastnický podíl 1899/29974 na pozemku parc. č. st. 115 zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně podílu na bytovém domě č.p. 96, zapsáno na LV č. 173, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava, vše u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP.cz povodňové mapy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze INEM.cz a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Chrastava, k.ú. Chrastava I
Adresa nemovité věci: Víta Nejedlého 96, 463 31 Chrastava

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Jancík Jozef a Jancíková Marie, Víta Nejedlého 96, 463 31 Chrastava, LV: 1220, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 96/2

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 96

Katastrální území: Chrastava I [653845]

Číslo LV: 1220, 173

Podíl na společných částech: 1899/29974

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 26.7.2021. Vlastníkem nebyla umožněna prohlídka interiéru. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení bytové jednotky. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření, informací získaných z KN, a dalších veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu BD/BJ odhadnuty.

Místopis

Chrastava je město v severních Čechách, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží asi 8 km severozápadně od Liberce v nadmořské výšce 295 m a žije zde přibližně 6 279 obyvatel. Ve městě je MÚ, pošta, 4 mateřské a 2 základní školy, obchody, restaurace, sportoviště. Místní obyvatelé mohou využívat elektrorozvodnou síť, plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází autobusové linky, železnice a je zde i železniční stanice. Od roku 2012 nad městem stojí termální lázně.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný

Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1391/7

Město Chrastava, náměstí 1. máje 1, 46331 Chrastava

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 96/2 je situován ve 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 96, stojícího na pozemku p. č. st. 115, k.ú. Chrastava I, obec Chrastava. K bytu náleží podíl o velikosti 1899/29974 na společných částech bytového domu č. p. 96 a na pozemku p. č. st. 115, k.ú. Chrastava I, obec Chrastava. Oceňovaný byt o velikosti 1+0 je tvořen: předsíní 1,71m², WC + koupelnou 3,49m², obytnou místností a k.k. 13,79m² (zdroj : prohlášení vlastníka BJ). 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 tvořena eternitovou šablonou, klempířské prvky plechové, pozinkované event. s nátěrem, schodiště je pravděpodobně kamenné, okna jsou pravděpodobně plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější fasáda bez zateplení. V bytovém domě není výtah. BD/BJ má pravděpodobně vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, plynu, topení. Zdravotně-technické vybavení bytu pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu pravděpodobně tvoří vnitřní dveře, umyvadlo, sprchový kout a záchod, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody (dle prohlášení vlastníka jsou potrubní rozvody vody a ústředního topení propojeny s jednotkou 96/1 elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). Podlahy bytu jsou opatřeny pravděpodobně dlažbou event. pvc nebo plov. lam. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem cca z počátku 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy více než 100 let. Současný stavební stav domu je dobrý, s průběžnou údržbou. Na místě zastížen pravděpodobný vlastník, ale znalci nebyl umožněn vstup do BJ. 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.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skutečný stav a užívání BJ nešlo na místě ověřit. BJ nebyla znalci zpřístupněna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nedaleko bytového domu protéká říčka Jeřice.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-3349/2017, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jancík Jozef, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jancíková Marie, Zahájení exekuce - Jancík Jozef, Zahájení exekuce - Jancíková Marie

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 96/2

2. Pozemek p.č.st. 115

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 96/2

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 96/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při určování výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 96/2
Adresa předmětu ocenění:	Víta Nejedlého 96 463 31 Chrastava
LV:	1220
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Chrastava
Katastrální území:	Chrastava I
Počet obyvatel:	6 298
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 553,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 156,00\ Kč/m^2}$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. BJ č. 96/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
BJ:	18,99 * 1,00 =	18,99 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		18,99 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10

10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9479

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9479
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 868,63
Plná cena: 18,99 m ² * 19 868,63 Kč/m ²	=	377 305,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,444
=	167 523,54 Kč
*	1,071
=	179 417,71 Kč
=	179 417,71 Kč

BJ č. 96/2 - zjištěná cena

= **179 417,71 Kč**

2. Pozemek p.č.st. 115

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 156,-	1,050		1 213,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 115	294	1 213,80	356 857,20
Stavební pozemek - celkem			294		356 857,20
P.č.st. 115 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	356 857,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 899 / 29 974
P.č.st. 115 - zjištěná cena celkem				=	22 608,65 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 96/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

podlahové plochy			
BJ:	18,99 *	1,00 =	18,99 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			18,99 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9479

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9479
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 868,63
Plná cena: 18,99 m ² * 19 868,63 Kč/m ²	=	377 305,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 100 / 180 = 55,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,6 \% / 100)$

* 0,444

BJ č. 96/2 - zjištěná cena

= 167 523,54 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 1 899 / 29 974

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 96/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	18,99 m ²
Zastavěná plocha:	18,99 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytové jednotky			
Lokalita:	Ruprechtická, Liberec, okres Liberec			
Popis:	1+kk v cihlové zástavbě s vlastním plynovým topením a praktickou komorou u bytu na vybavení. Byt má výbornou dostupnost do centra města, vlastní topení, koupenu se sprchovým koutem, vybavenou kuchyni. K bytu je k dispozici uzamykatelná komora na patře, možnost uložit věci na půdě. Přes klidné umístění je byt stále v centru města. Díky nízkým nákladům je vhodný jak na investici, tak pro vlastní levné bydlení. Byt je v osobním vlastnictví.			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	BJ v Liberci, pravděpodobně lepší tech. stav a vybavení.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 080 000	22,00	94 545	0,95	89 818



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej bytové jednotky
Lokalita:	Světlá, Liberec, okres Liberec
Popis:	Garsoniéra 29 m ² ve 2. patře panelového domu v klidné vilové čtvrti v Liberci. Byt je světlý a slunný, s výborným tepelným komfortem a nízkými náklady (akumulační kamna). Výhled do zeleně z prostorné lodžie. Garsonka je vybavena zánovní kuchyňskou linkou a sporákem. Další úložný prostor je komora, která se nachází

naproti bytu. K bytu patří též sklepní kóje. Garsonka se nachází v čistém, udržovaném a klidném domě, který byl v minulosti zateplen. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: K dispozici lodžie, BJ v Liberci.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 690 000	29,00	58 276	0,90	52 448

Název: Prodej bytové jednotky

Lokalita: Ruprechtická, Liberec, okres Liberec

Popis: 1+kk po částečné rekonstrukci. Byt s jižní orientací nabízí nádherný výhled nad okolní zelení a střechami domů, na město a v pozadí na celé Ještědské pohoří. Umístěn je v 5. patře panelového domu s výtahem. Dům prošel kompletní revitalizací - nová, zateplená fasáda, střecha, nový výtah, stoupací vedení, rekonstrukce společných prostor. Výhodou je vlastní plynová kotelna v domě. Energetická náročnost budovy třída C - úsporná. Dům stojí na klidném místě, obklopeném vzrostlou zelení, v blízkosti centra města a nedaleko plaveckého bazénu. Místo je výborně dostupné, s kompletní obč. vybaveností v bezprostředním dosahu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okno v pokoji je plastové, se žaluziemi, podlahy tvoří v pokoji a předsíni mozaikové parkety. Koupelna (sádkarton) je společná s toaletou a vybavena je sprchovým koutem a rohovým umyvadlem. V kuchyňském koutě je novější kuchyňská linka s vestavnou troubou, varnou deskou a digestoří. V předsíni je umístěna šatní skříň vyrobená na míru. K bytu náleží sklepní kóje. Díky plynové kotelně v domě má byt nízké provozní náklady.

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Srovnatelná výměra, BJ v Liberci, panelový BD.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 790 000	20,00	89 500	0,95	85 025

Minimální jednotková porovnávací cena	52 448 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 764 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 818 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 764 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	18,99 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 438 758 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 96/2	179 417,70 Kč
2. P.č.st. 115	22 608,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **202 026,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **202 030,- Kč**

slovy: Dvěštedvatisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

202 030 Kč

slovy: Dvěštedvatisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. BJ č. 96/2	167 523,50 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. BJ č. 96/2	1 438 758,40 Kč

Porovnávací hodnota	1 438 758 Kč
Věcná hodnota	167 524 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita nedaleko Liberce
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky

- malá výměra BJ
- neznámý stav a vybavení BJ

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

1 450 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.450.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: bytové jednotky č. 96/2 v bytovém domě č.p. 96 na pozemku st. p. č. 115, zapsána na LV č. 1220, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava; a spoluvlastnický podíl 1899/29974 na pozemku parc. č. st. 115 zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně podílu na bytovém domě č.p. 96, zapsáno na LV č. 173, pro k.ú. Chrastava I, obec Chrastava, vše u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	1 450 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	slovy: Jedenmiliónčtyřístapadesátisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1105-130/2021 evidence posudků

V Pardubicích 5.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

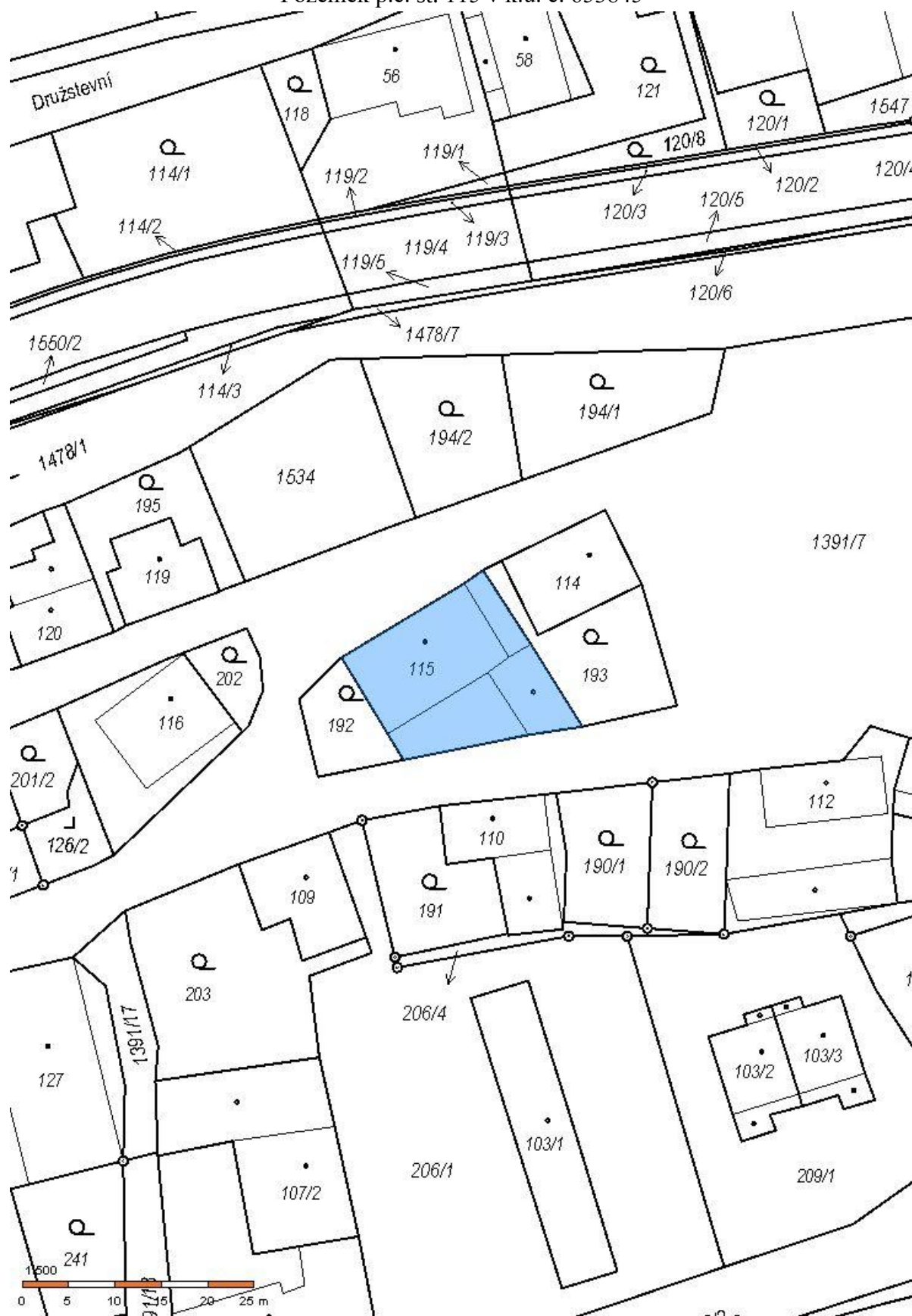
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

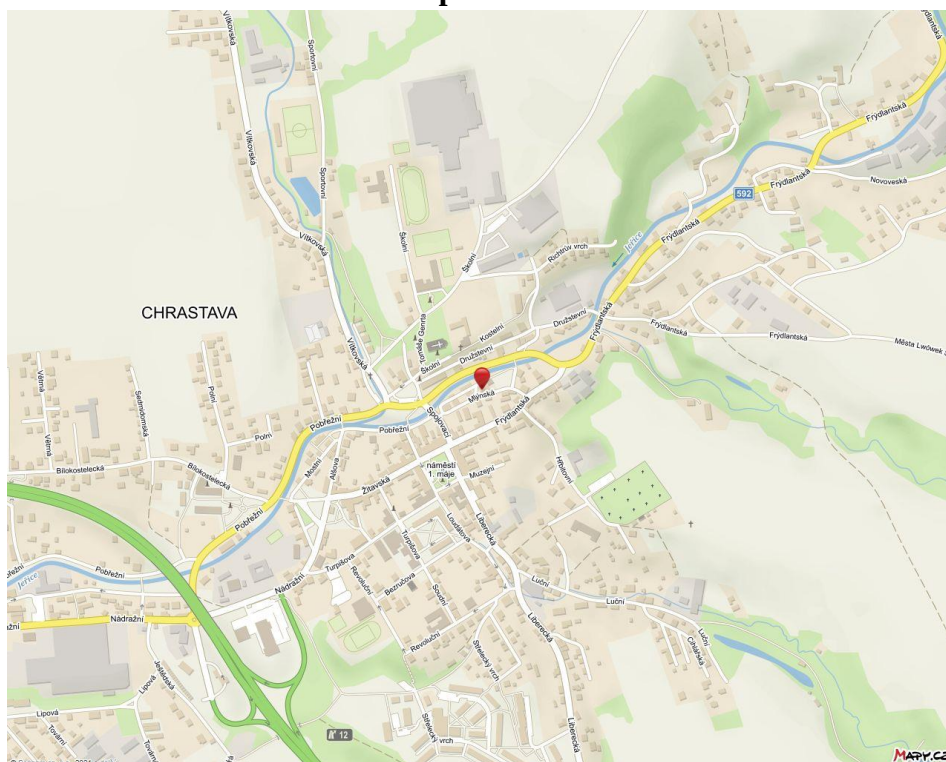
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 5.8.2021

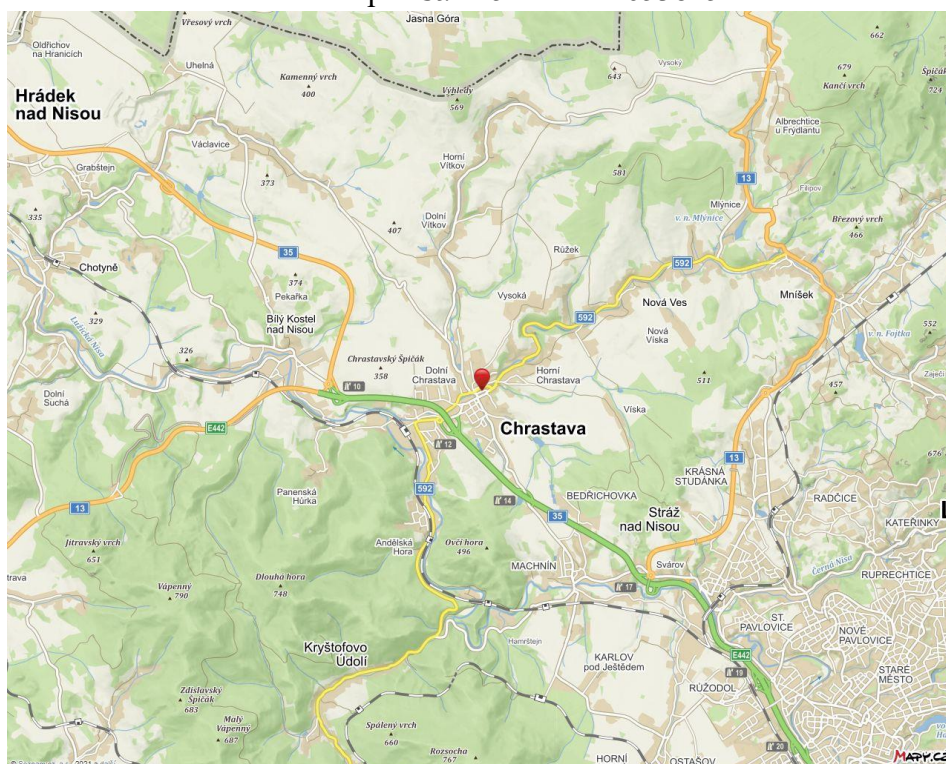
Pozemek p.č. st. 115 v k.ú. č. 653845



Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 115 v k.ú. č. 653845



Pozemek p.č. st. 115 v k.ú. č. 653845





