

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1106-131/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Bytová jednotka č. 2015/2** zapsaná na listu vlastnictví č. 6926, vymezená v budově Česká Lípa, č.p. 2015, 2016, zapsané na LV č. 6925, stojící na parcele č. 5786/43, zapsané na LV č. 6925. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na společných částech bytového domu č.p. 2015, 2016, zapsaného na LV č. 6925 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na parcele č. 5786/43 o výměře 353 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6925. To vše v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

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

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 23 včetně příloh23 **Počet vyhotovení:**2

**Vyhotovení číslo:**1

**Podle stavu ke dni:** 26.7.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 18.8.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 2015/2** zapsané na listu vlastnictví č. 6926, vymezené v budově Česká Lípa, č.p. 2015, 2016, zapsané na LV č. 6925, stojící na parcele č. 5786/43, zapsané na LV č. 6925. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na společných částech bytového domu č.p. 2015, 2016, zapsaného na LV č. 6925 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na parcele č. 5786/43 o výměře 353 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6925. To vše v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

## 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 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

### 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 1m<sup>2</sup> 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 Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa  
Adresa nemovité věci: Příbramská 2015, 470 01 Česká Lípa

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Franis, č. p. 94, 410 02 Keblice, LV: 6926, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 2015/2

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 2015, 2016

Katastrální území: Česká Lípa [621382]

Číslo LV: 6926

Podíl na společných částech: 656/19120

#### Dokumentace a skutečnost

Pro určení ceny obvyklé bylo vycházeno z dostupných informací získaných při prohlídce, z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků BD, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

#### Místopis

Česká Lípa je město v Libereckém kraji. Leží 80 km severně od Prahy na řece Ploučnici. Novodobý vzhled a vývoj ovlivnila průmyslová výroba a blízkost těžby uranu, v 70. a 80. letech 20. století ve

městě vznikla řada velkých panelových sídlišť. Centrum města bylo zachováno a vyhlášeno městskou památkovou zónou. Město má veškerou občanskou vybavenost - úřady, okresní soud, nemocnici, pošty, MŠ, ZŠ, ZUŠ, SŠ, obchody, sportoviště, kulturní zařízení.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 2015, 2016 v ulici Příbramská v severozápadní části města Česká Lípa. Okolí tvoří zástavba obdobných bytových domů a objektů občanské vybavenosti.

## 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

5786/6 Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 2015/2 je situován v 1. NP bytového domu č. p. 2015, 2016, stojícího na parcele č. 5786/43, k.ú. Česká Lípa. K bytu náleží podíl o velikosti 656/19120 na společných částech domu č. p. 2015, 2016 a na parcele č. 5786/43, k.ú. Česká Lípa. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z předsíně, kuchyně, 3 x pokoje, koupelny, WC a ložie. K dispozici sklepní úprava (kóje) v 1. PP. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je zřejmě z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky plechové, pozinkované, částečně opatřeny antikorozií úpravou, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je z materiálu teraco, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy jsou zateplené s fasádní omítkou. V bytovém domě k dispozici výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je v rekonstruovaném zděném jádru. Dle tel. získaných informací od zástupce vlastníka tvoří vybavení oceňovaného bytu vana, záchod, plyn. varná deska, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody. V bytě položena dlažba a event. pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 - 40let. Stavební stav domu je dobrý, udržovaný, po celkové revitalizaci. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci.

## 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 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo zákonné, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Franis Jiří, Zahájení exekuce - Franis Jiří

### **Ostatní rizika:**

---

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

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

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. BJ č. 2015/2

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. BJ č. 2015/2

#### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. BJ č. 2015/2

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	BJ č. 2015/2
Adresa předmětu ocenění:	Příbramská 2015 470 01 Česká Lípa
LV:	6926
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Katastrální území:	Česká Lípa
Počet obyvatel:	37 525
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>665,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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:

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

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

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

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

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

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

## 1. BJ č. 2015/2

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21



Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
BJ:	65,6 * 1,00 = $\frac{65,60 \text{ m}^2}{65,60 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:	65,60 m <sup>2</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>22 096,50</b>
<b>Plná cena:</b> 65,60 m <sup>2</sup> * 22 096,50 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 449 530,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 120 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)

**Nákladová cena  $C_{JN}$**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,667
=	<b>966 836,78 Kč</b>
*	1,071
=	<b>1 035 482,19 Kč</b>

**BJ č. 2015/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **1 035 482,19 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek p.č. 5786/43

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,970 * 1,050 = 1,039$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	665,-	1,039		690,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5786/43	353	690,94	243 901,82
Stavební pozemek - celkem			353		<b>243 901,82</b>
<b>Pozemek p.č. 5786/43 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>243 901,82 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	656 / 19 120
<b>Pozemek p.č. 5786/43 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>8 368,18 Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>					
Pozemek p.č. 5786/43				=	8 368,18 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>				=	<b>8 368,18 Kč</b>
<b>BJ č. 2015/2 - zjištěná cena</b>				=	<b>1 035 482,19 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. BJ č. 2015/2

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
BJ:	65,6 * 1,00 = 65,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	65,60 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	1,00	4,90

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 100,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,0000**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>22 096,50</b>
<b>Plná cena:</b> 65,60 m <sup>2</sup> * 22 096,50 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 449 530,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 120 = 33,3 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

\* **0,667**

**BJ č. 2015/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **966 836,78 Kč**

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 656 / 19 120

**BJ č. 2015/2 - zjištěná cena** = **966 836,78 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. BJ č. 2015/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	65,60 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	65,60 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka 3+1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lomená, Česká Lípa, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	3+1 se zasklenou lodžií v okrajové části města, v lokalitě Lada. Byt se nachází ve 1.patře bytového domu s výtahem a má celkovou plochu 71 m <sup>2</sup> . V bytě se uskutečnila základní rekonstrukce kuchyně, koupelny se sprchovým koutem, podlah a vnitřních dveří. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči (plynovou varnou deskou, elektrickou troubou, digestoří a myčkou. Dispozice bytu: obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, kuchyň, předsíň, chodba, koupelna a a WC. U obývacího pokoje je prosklená lodžie, na které můžete pobývat i ve zhoršeném počasí, zároveň zlepšuje tepelné vlastnosti bytu, hlavně obývacího pokoje. V bytě je dostatek úložného prostoru ve vestavěných skříních na chodbě, které zde zůstávají. Podlahové krytiny jsou podle druhu využití místností - kuchyň, chodba, koupelna a WC - dlažba, obývací pokoj a dětský pokoj - vinyl, v ložnici - koberec. Bytový dům je revitalizovaný s plastovými okny, zateplenou fasádou a novou střechou. Dům je celkově čistý a udržovaný. V přízemí domu se nacházejí společné prostory a sklepy. V okolí je kompletní občanská vybavenost včetně školy, školky, a obchodů. V těsném sousedství domu je autobusová zastávka, do centra města se dostanete do 10 minut pěšky. U domu jsou dvě parkoviště, k bytu lze využívat kolárnu a sušárnu. Výhodou tohoto bytu je i jeho lokalita, je umístěn v blízkosti přírody, kam můžete vyrazet nejen s dětmi, ale i se svými čtyřnohými miláčky. Náklady na bydlení jsou 6600,- Kč/měsíčně + elektřina.			
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	BJ po rekonstrukci.			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 21.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 480 000	66,00	37 576	0,95	<b>35 697</b>



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytové jednotky 3+1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brněnská, Česká Lípa, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	3+1+L o celkové ploše 70 m <sup>2</sup> . Byt se nachází v 2. patře panelového domu v Brněnské ul. který disponuje 8 patry celkem. Zděné jádro - samostatné wc a koupelna se sprchovým koutem. V celém bytě lina - někde koberce, plastová okna vč.zaluzií, kuchyňská linka vč.plynového sporáku. Lodžie s dlažbou, posezením, tvrzeným			

mléčným sklem a perfektní zatemňovací markýzou na dálkové ovládání, díky tomu není nikdy v bytě horko. Prostorné skříně, nábytek s úložným prostorem, sedací souprava, obývací stěna to vše můžeme v bytě ponechat, vše již v ceně bytu. Vhodné ihned k nastěhování či pronájmu vč.vybavení. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po revitalizaci a vždy čistý, klidný. Plně zatepleno, modernizovaný výtah, vstupní dveře do domu, nové schránky, nové zvonky. Náklady v tomto bytě činí 4700,-kč pro 2 os. (Přičemž nikdy nevzniká nedoplatek při vyúčtování) el. a plyn 1000,-kč. V tomto domě není žádný čerpaný úvěr, vše splaceno. Nedaleko domu mateřská školka 50m, základní škola, obchod/pošta/dětské hřiště/pískoviště/vyžití pro děti 200m, zastávka veřejné dopravy 240m od domu. Mladá Boleslav 51km - Liberec 71km.

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
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:** Srovnatelný stav a výměra.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 510 000	70,00	35 857	1,00	<b>35 857</b>

**Název:** Prodej bytové jednotky 3+1

**Popis:** 3+1+L v osobním vlastnictví v ulici Jáchymovská. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu na sídlišti Lada v České Lípě a jeho rozloha je 66,7m<sup>2</sup>. Skládá se z předsíně, dětského pokoje, ložnice, koupelny s rohovou vanou a wc, prostorné kuchyně s vlastním oknem a obývacím pokojem s lodžii. Dům nyní prochází revitalizací ( zateplení, nová fasáda, lodžie s mléčnými skly ), která se dokončí v nejbližších dnech. K bytu náleží sklep, společná kolárna a sušárna. V těsné blízkosti škola, školka, dětské hřiště, obchody, nedaleko pošta. Tento byt doporučujeme z hlediska umístění.

**Užitná plocha:** 66,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** BJ po rekonstrukci, srovnatelná výměra.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 415 000	66,00	36 591	0,95	<b>34 761</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

34 761 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

35 438 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena	35 857 Kč/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------------

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	35 438 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 324 733 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 2015/2	1 035 482,19
-----------------	--------------

**Výsledná cena - celkem: 1 035 482,19 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 035 482,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetpěttisícšedmsetsedmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 035 482 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetpěttisícčtyřistaosmdesát dva Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 2015/2	966 836,80 Kč
-------------------	---------------

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 2015/2	2 324 732,80 Kč
-------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	2 324 733 Kč
Věcná hodnota	966 837 Kč

### Silné stránky

- + občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- + revitalizovaný bytový dům

### Slabé stránky

- bytová jednotka v 1. NP
- sídlištní zástavba

### Obvyklá cena

**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc 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. 2015/2** zapsané na listu vlastnictví č. 6926, vymezené v budově Česká Lípa, č.p. 2015, 2016, zapsané na LV č. 6925, stojící na parcele č. 5786/43, zapsané na LV č. 6925. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na společných částech bytového domu č.p. 2015, 2016, zapsaného na LV č. 6925 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na parcele č. 5786/43 o výměře 353 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6925. To vše v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionychtyřistatisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 2015/2** zapsané na listu vlastnictví č. 6926, vymezené v budově Česká Lípa, č.p. 2015, 2016, zapsané na LV č. 6925, stojící na parcele č. 5786/43, zapsané na LV č. 6925. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na společných částech bytového domu č.p. 2015, 2016, zapsaného na LV č. 6925 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 656/19120** na parcele č. 5786/43 o výměře 353 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6925. To vše v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.



### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

### **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 1106-131/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 18.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

---

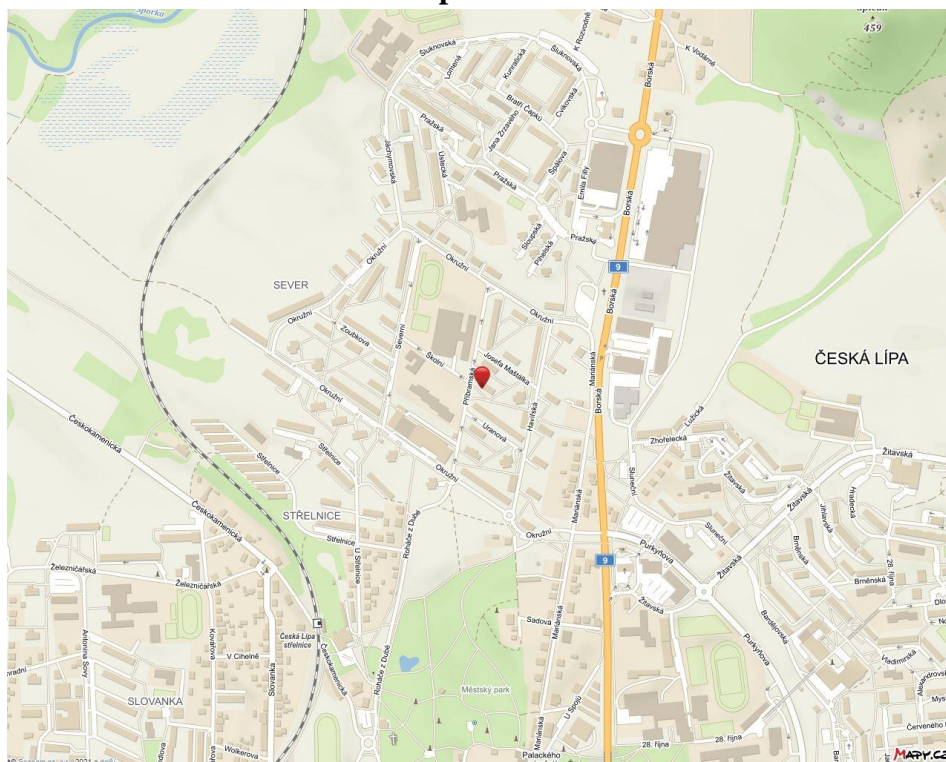
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	3

Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2021

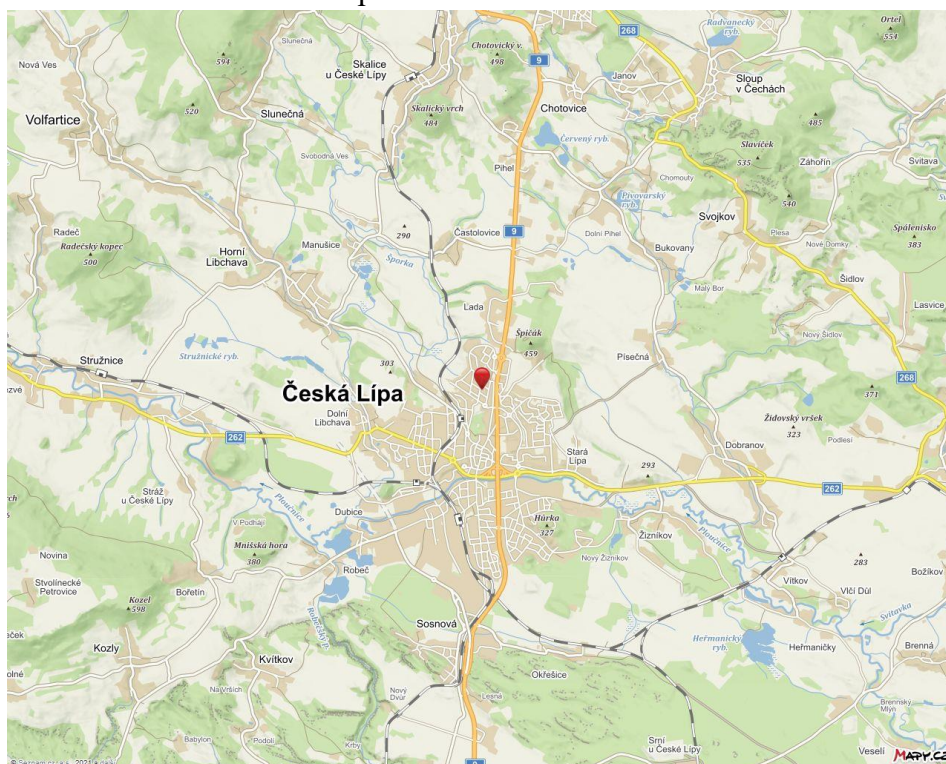


Pozemek p.č. 5786/43 v k.ú. č. 621382

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 5786/43 v k.ú. č. 621382



Pozemek p.č. 5786/43 v k.ú. č. 621382





