

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1243-79/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 19/5 – způsob využití byt, typ jednotky bytový zákon, zapsaná na listu vlastnictví č. 2773, vymezená v budově Lomnice nad Popelkou, č.p. 19, bytový dům, zapsané na LV č. 2612, stojící na st. parcele č. 123/1, zapsané na LV č. 2612, **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na společných částech bytového domu č.p. 19, zapsaného na LV č. 2612 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na st. parcele č. 123/1 o výměře 471 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2612, to vše v k.ú. Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 400 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 25 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.6.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 19/5** – způsob využití byt, typ jednotky bytový zákon, zapsané na listu vlastnictví č. 2773, vymezené v budově Lomnice nad Popelkou, č.p. 19, bytový dům, zapsané na LV č. 2612, stojící na st. parcele č. 123/1, zapsané na LV č. 2612, **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na společných částech bytového domu č.p. 19, zapsaného na LV č. 2612 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na st. parcele č. 123/1 o výměře 471 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2612, to vše v k.ú. Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

Místní šetření, prohlídka a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.6.2022.

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

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

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

<https://nahlizeniidokn.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
prohlášení vlastníků BJ
<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. 424/2021 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.

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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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 novel 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., a č. 424/2021

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 apod. 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

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 vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Lomnice nad Popelkou, k.ú. Lomnice nad Popelkou
Adresa nemovité věci: Palackého 19, 512 51 Lomnice nad Popelkou

Vlastnické a evidenční údaje

Kateřina Mařanová, Palackého 19, 512 51 Lomnice nad Popelkou, LV: 2773, podíl 1 / 1
Číslo jednotky 19/5
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: č. p. 19
Katastrální území: Lomnice nad Popelkou [686751]
Číslo LV: BJ 2773, BD/pozemek 2612
Podíl na společných částech: 73/1000

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.6.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady (nájemní smlouvy) nebyly doloženy.

Místopis

Lomnice nad Popelkou je město v okrese Semily v Libereckém kraji. Leží v úvalu říčky Popelky na pomezí Českého ráje a Podkrkonoší, asi 9 km jihovýchodně od okresního města Semily. V místě MÚ, 3 x MŠ, 2 x ZŠ, ZUŠ, detašované pracoviště nemocnice, lékárny, obchody. Město nabízí sportovní a kulturní vyžití: divadlo, kino, zámek, muzeum, loutkové divadlo, sportovní hala, zimní a letní stadion, horolezecká stěna, lyžařský areál, sportovní letiště, koupaliště, lázeňský dům.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
pozemků:
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: ☐ úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2241/3

MĚSTO LOMNICE NAD POPELKOU, Husovo náměstí 6, 51251
Lomnice nad Popelkou

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 19/5 je situován ve 2. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 19, umístěném na pozemku p.č. st. 123/1, k.ú. Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou. K bytové jednotce náleží podíl o velikosti 73/1000 na společných částech budovy č.p. 19 a na pozemku p.č. st. 123/1, k.ú. Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou.

Bytový dům č.p. 19 je vnitřní řadový, s bočním průjezdem na pozemek. Bytový dům je napojený, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Dostupnost do centra je dobrá – náměstí cca 100m. Bytový dům má tři nadzemní podlaží se společnými prostory, vstup do domu je z hlavního průčelí v ulici Palackého. BD je zděný stěnový s pravděpodobně keramickobetonovými stropními panely, betonovým schodištěm, se sedlovou střechou s pravděpodobně plechovou krytinou, klempířské prvky z pozinkovaného plechu event. s nátěrem. BD je udržovaný, ale již vyžadující investice (okna, rozvody, fasáda).

Bytová jednotka č.19/5 se nachází ve 2.NP, je dispozice 2+kk a sestává se z předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, pokoje a koupelny (sprchový kout) s WC. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, záchod, sprch. vanička, topná tělesa - WAW, vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, kuchyňská link s dřezem, ele. sporák. Podlahy bytu jsou opatřeny krytinou z PVC. K jednotce patří spoluvlastnický na společných částech domu č.p.19 a pozemku p.č. st. 123/1 ve výši 73/1000. Tento podíl má pouze doplňující vliv na cenu nemovitosti. Bytová jednotka před celkovou rekonstrukcí.

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Rozsáhlé chráněné území. Pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

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

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: BJ užívá nájemník, ale nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 19/5
2. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 19/5
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 19/5

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka 19/5
Adresa předmětu ocenění:	Palackého 19 512 51 Lomnice nad Popelkou
LV:	2773
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Lomnice nad Popelkou
Katastrální území:	Lomnice nad Popelkou
Počet obyvatel:	5 524
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 577,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{388,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,100}$$

1. Bytová jednotka č. 19/5

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 orientačně

koeficient dle typu
podlahové plochy

Bytová jednotka:	31,88 * 1,00 =	31,88 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		31,88 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	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70

16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9018

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):	*	0,9018
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 329,39
Plná cena: 31,88 m ² * 20 329,39 Kč/m ²	=	648 100,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 108 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 108 = 55,6 %

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

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,444
=	287 756,82 Kč
*	1,100
=	316 532,50 Kč

Bytová jednotka č. 19/5 - zjištěná cena

= **316 532,50 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku I_P = **1,100**

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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

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	388,-	1,100		426,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 123/1	471	426,80	201 022,80
Stavební pozemek - celkem				471	201 022,80
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	201 022,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	73 / 1 000
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	14 674,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 19/5

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 orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	31,88 *	1,00 =	31,88 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			31,88 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	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9018

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):	*	0,9018
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 329,39
Plná cena: 31,88 m ² * 20 329,39 Kč/m ²	=	648 100,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 108 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 108 = 55,6 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)	= 0,444

K oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 73 / 1 000

Bytová jednotka č. 19/5 - zjištěná cena = 287 756,82 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 19/5

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Nová Ves nad Popelkou, okres Semily
Popis: Byt 1+1(2+1) v OV s parkováním, společnou kočárkárnou, sklepem a zahradou k posezení v obci Nová Ves nad Popelkou. Byt č.1 se nachází vlevo v přízemí malého zděného bytového domu, který je po celkové rekonstrukci (komplet zateplen, veškeré nové rozvody, nová střecha, plastová okna, společná ČOV). Dispozice bytu: vstupní předsíň, koupelna a WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice. Byt je původně 1+1 kde největší místnost je částečně přepažena stěnou čímž zde vznikl oddělený prostor pro ložnici (je možnost úplného oddělení místností každá se svým vstupem). Byt je vytápěn vlastním kombinovaným plynovým kotlem + instalovány krbová kamna na přitápění, voda - VVR, TUV - komb. plynový ohřev, kanalizace - vlastní ČOV se vsakováním. K bytu přináleží podíl na společných prostorách (sklep, kolárna, prádelna a sklepní kóje - ty je nutno společně vybudovat) a podíl na pozemku kolem domu. Společný pozemek (zahrada 848m2) nabízí: 1- parkování přímo u domu a za 2 - po dohodě s ostatními majiteli domu si vyčlenit každý svůj podíl a na něm si individuálně budovat své vlastní kratochvíle (zeleninová zahrádka, posezení, grilování...atd.). V bytě aktuálně bydlí nájemníci s výpovědní lhůtou 2 měsíce. Veškerá občanská vybavenost cca 3min 1,7km obci Nová Ves nad Popelkou.

Podlaží: 1
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
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: Poloha dále od centra, o něco větší výměra.

Cena k 22.6.2022
1 480 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90

Upravená cena
1 332 000 Kč

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Palackého, Lomnice nad Popelkou, okres Semily
Popis: Byt 2 + 1, 47 m2, v osobním vlastnictví, v cihlovém bytovém domě v Lomnici n. Popelkou, ul. Palackého. Je vhodný jako startovací byt pro páry, nebo mladou rodinu. Jeho přednosti využije i člověk, který má rád svůj klid a žije sám. Vzhledem k

velikosti, lokalitě a dopravní dostupnosti se jedná o výbornou investiční příležitost. Tento byt se nachází ve druhém patře cihlového domu v centru města. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce a úpravy (plastová okna, rozvody) v koupelně je umístěn plynový kotel, který zajišťuje ohřev teplé užitkové vody a vytápění bytu. Vnitřní dispozice je: Vstupní chodba propojuje všechny místnosti v bytě. Největší místností je ložnice s pracovnou, dále kuchyň s jídelnou a menší obývací pokoj je spojen s komorou, v koupelně je sprchový kout a toaleta. V obci je kompletní občanská vybavenost (školka, škola, síť obchodů a služeb, zdravotnická zařízení, pošta, obecní úřad, sportovní a kulturní zařízení). Je zde rovněž dobré vlakové i autobusové spojení. Lomnice n. Popelkou leží v krásném přírodním prostředí, v okolí je množství turistických a cyklotras. Jedná se o atraktivní oblast blízko Českého ráje, Jizerských hor a Krkonoš.

Podlaží: 3
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Po rekonstrukci, 2+1, větší výměra.

Cena k 12.1.2022
1 980 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,81

Upravená cena
1 603 800 Kč

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Ústí, Stará Paka, okres Jičín

Popis: 2+kk po rekonstrukci o celkové ploše 54 m² ve 2. nadzemním podlaží bytového domu v klidné části obce Ústí (Stará Paka 2 km). Dispozice: obytná kuchyně, obývací pokoj s výhledem na obor s jeleny, koupelna s umyvadlem, vanou a WC. Součástí bytu je podíl na pozemku a sklepu. Veškerá občanská vybavenost ve Staré Pace. Sítě: obecní vodovod, čistička odpadních vod a elektřina, topení elektrickými přímotopy. Nízké náklady a klidné místo pro trvalé bydlení.

Podlaží: 2
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší výměra, po rekonstrukci.

Cena k 6.6.2022 1 580 000 Kč	Celkový koeficient K_C 0,86	Upravená cena 1 358 800 Kč
--	---	---

Minimální jednotková porovnávací cena	1 332 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 431 533 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 603 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 431 533 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 431 533 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 19/5	316 532,50 Kč
2. Pozemek	14 674,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **331 207,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **331 210,- Kč**

slovy: Třistatřicetjednatisícdvěšedeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 331 210 Kč slovy: Třistatřicetjednatisícdvěšedeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 19/5	287 756,80 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 19/5	1 431 533,- Kč

Porovnávací hodnota	1 431 533 Kč
Věcná hodnota	287 757 Kč

Silné stránky

+ dobrá občanská vybavenost v obci
+ nedaleko centra

Slabé stránky

- BJ před rekonstrukcí
- bytový dům k rekonstrukci (okna, zateplení)

TRŽNÍ HODNOTA
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v obci Lomnice nad Popelkou a okolí. O obdobné BJ je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

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 a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 19/5** – způsob využití byt, typ jednotky bytový zákon, zapsané na listu vlastnictví č. 2773, vymezené v budově Lomnice nad Popelkou, č.p. 19, bytový dům, zapsané na LV č. 2612, stojící na st. parcele č. 123/1, zapsané na LV č. 2612, **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na společných částech bytového domu č.p. 19, zapsaného na LV č. 2612 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73/1000** na st. parcele č. 123/1 o výměře 471 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2612, to vše v k.ú. Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1243-79/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 8.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3

Kopie katastrální mapy ze dne 8.7.2022



Pozemek p.č. 123/1 v k.ú. č. 686751

Mapa oblasti







