

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033825/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 104/12 umístěné v bytovém domě č.p. 104 v Husitské ulici v části obce Liberec IX-Janův Důl na pozemku parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 81/1250 zapsané na LV 476 a bytový dům č.p. 104 a výše uvedený pozemek na LV 200 vše pro katastrální území Janův Důl u Liberce a obec Liberec.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

TRŽNÍ HODNOTA	1 600 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.5.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 29.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 104/12 umístěné v bytovém domě č.p. 104 v Husitské ulici v části obce Liberec IX-Janův Důl na pozemku parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 81/1250 zapsané na LV 476 a bytový dům č.p. 104 a výše uvedený pozemek na LV 200 vše pro katastrální území Janův Důl u Liberce zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili 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 3.5.2024, 24.5.2024 a 28.5.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a při druhém a třetím místním šetření za přítomnosti nájemníka bytu.

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, z databází znalce 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://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí LV 476 ze dne 22.2.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 3.5.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře, dále dne 24.5.2024 a dne 28.5.2024. Vlastník ani jeho zástupce se prvního místního šetření nezúčastnili, i přes písemnou doporučenou výzvu. Při druhém místním šetření byl přítomen nájemník, který sdělil, že nemá čas. Z tohoto důvodu byla prohlídka, za účasti nájemníka, provedena při 3. místním šetření dne 28.5.2024. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskersreality.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu

opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

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

Cena výnosová

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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Janův Důl u Liberce
Adresa nemovité věci: Husitská 104/25, 460 07 Liberec

Vlastnické a evidenční údaje

Jana Nevečeřalová, Liberecká 412, 463 34 Hrádek nad Nisou, LV: 476, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby.

Místopis

Město Liberec je metropolí Libereckého kraje ležící v severní části České republiky v mírně zvlněné krajině jižně od Jizerských hor. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností. Počet obyvatel cca 107 000 - dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 104 se nachází jihozápadně od centra města v části obce Liberec IX-Janův Důl v Husitské ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní zástavbou s převahou bytových zděných domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města Liberec, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních či sportovních zařízení.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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.ř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

437	Statutární město Liberec
6143	Statutární město Liberec
365/4	Společenství vlastníků jednotek Husitská 104, Liberec, Husitská 104/25,

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 104 na parcele č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 264 m². Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má tři nadzemní podlaží a mansardovou střechu. Celý objekt je tvořen jednou sekcí tj. jedním hlavním vchodem. V podzemním podlaží jsou společné prostory užívané převážně jako sklepy. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, předložené schodiště a zpevněné plochy. Přístup do objektu k hlavnímu vstupu z ulice Husitská je řešen cestou vysypanou šterkem.

Oceňovaný byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Bytový dům č.p. 104 byl vystavěn v roce 1919 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je podprůměrný, technický stav bytové jednotky je průměrný. Běžná údržba je prováděna nepravidelně a spíše v nutném rozsahu.

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 |

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
|-----|----------------|

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

Komentář:

Oceňovaný byt je užíván nájemníkem, ale podmínky pronájmu nebyl sděleny a ani nebyla předložena případná nájemní smlouva.

3.4. Obsah ocenění

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytová jednotka č. 104/12

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 104/12

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 104/12

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o třech nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a mansardovou střechu s možností vestavby podkroví. Stavba domu č.p. 104 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu. Objekt má jeden vchod (sekci). Objekt má celkem 12 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 1+1 a je umístěn ve 3.NP. U bytu není balkon ani sklep.

Objekt je v současné době plně užíván k bydlení, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří podprůměrný. Původní stáří objektu je z roku 1919. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný po provedené rekonstrukci před cca 15-20 lety. Běžná údržba je prováděna nepravidelně a spíše v nutném rozsahu. Ke dni ocenění je byt užíván nájemníkem (známý vlastníka), nájemní smlouva nebyla přeložena. .

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : dřevěná trámová a betonové stropy

Vnější povrchy obvodových stěn : dvojvrstvá štuková omítka

Schodiště : kamenné

Střecha : mansardová

Střešní krytina : bonský šindel

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod

Popis vybavení bytu č. 104/12

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, laminátová plovoucí

Okna : plastová zdvojená

Dveře : shrnovací do koupelny, jinak chybí

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : bez vytápění, pouze přenosný olejový radiátor

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Dle sdělení nájemníka je v bytě vlhkost, která se projevuje v okolí zazdění oken promrzáním a tvorbou plísní, stejně jako v západním rohu místnosti, který nesousedí s dalším bytem, ale s volným vnějším prostředím. Podlahy zvlněné, pruží. V koupelně popraskaná dlažba jak v ploše, tak vydrolená spárovací hmota. Vnitřní dveře v bytě nejsou, mimo vstupu do koupelny, kde jsou použité zatahovací dveře. Vstupní dveře do bytu nemají označení stupně požární bezpečnosti, dle obhlídky dveří jsou určené pro užití jako vstupní dveře do bytu uvnitř objektu.

Společné prostory, chodby nášlapná vrstva původní teraco, schodiště žulové původní, zábradlí původní ocelové s dřevěným madlem, omítky původní, lokálně nesoudržné s nezakrytými rozvody elektro po jejich zasekání do stěny, nezakrytými prostupy instalací kanalizace stropy podlaží, malby původní lokálně opadávající, zvonky nefunkční, zvonkové tablo přestříkané sprejovou barvou. Hromosvod vedení po stěně objektu je uvolněné z kotev a nevhodně umístěné v rohu přístupu k hlavnímu vstupu do objektu bez bezpečnostního krytí,

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	8,10 m ²	1,00	8,10 m ²
pokoj	Obytné prostory	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²
chodba/vstup	Obytné prostory	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
Celková podlahová plocha		33,30 m²		33,30 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Krov, střecha	mansardový dřevěný vázaný krov
5. Krytiny střech	bonský šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	štukové dvojvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	dřevěné vstupní, v bytě chybí, pouze do koupelny stahovací
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí na OSB desky, dlažba
15. Vytápění	nevyskytuje se, pouze přenosný olejový radiátor
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	33,30 m ²
Reprodukční cena	999 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	59 940	59 940	6,02
2. Svislé konstrukce	18,80	187 812	187 812	18,88
3. Stropy	8,20	81 918	81 918	8,23
4. Krov, střecha	5,30	52 947	52 947	5,32
5. Krytiny střeš	2,40	23 976	23 976	2,41
6. Klempířské konstrukce	0,70	6 993	6 993	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	68 931	68 931	6,93
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	30 969	30 969	3,11
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	20 979	20 979	2,11
10. Schody	3,00	29 970	29 970	3,01
11. Dveře	3,20	31 968	31 968	3,21
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	53 946	53 946	5,42
14. Povrchy podlah	3,10	30 969	30 969	3,11
15. Vytápění	4,70	46 953	46 953	4,72
16. Elektroinstalace	5,20	51 948	51 948	5,22
17. Bleskosvod	0,40	3 996	3 996	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	32 967	32 967	3,31
19. Vnitřní kanalizace	3,20	31 968	31 968	3,21
20. Vnitřní plynovod	0,40	3 996	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	20 979	20 979	2,11
22. Vybavení kuchyní	1,80	17 982	17 982	1,81
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	37 962	37 962	3,82
24. Výtahy	1,30	12 987	12 987	1,31
25. Ostatní	5,60	55 944	55 944	5,62
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	995 004 Kč
Podlahová plocha	33,30 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	29 880 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	33,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 880
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	995 004
Stáří	roků	105
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	497 502

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 104/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	33,30 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	264,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 1+kk v Liberci			
Lokalita:	část obce Liberec XXXIII-Machnín, ul. Rynoltická			
Popis:	Nově budovaný byt vel. 1+kk o výměře 40 m² v nově rekonstruovaném bytovém domě se zahradou a parkovacím stáním. Byt je prostorný, moderní, vybudovaný v nadstandardním provedení s výhledem do zahrady. Součástí bytu je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, prostorná koupelna s proskleným vestavným sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Podlahovou krytinou jsou vinylové podlahy v místnosti a dlažba v předsíni. LED osvětlení koupelny, kuchyně i předsíň. Kompletně nové rozvody elektriny i topení. Vytápění novým elektrickým kotlem se zásobníkem, uloženým v komoře na chodbě, která je součástí prodeje stejně jako sklepní kóje. Dům je po rekonstrukci střechy a střešních prvků, zateplení fasády, rozvodů, společných prostor a mnohého dalšího. Jedná se o nově revitalizovanou lokalitu na okraji Liberce s rychlou dostupností na rychlostní komunikaci. Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 40 m² byt - 0,50 * 2,00 m² sklep = 39,00 m²			
Podlaží:	2.			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	1,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1,00 m ³			
Užitná plocha:	39,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95			
K2 Velikosti objektu - větší	1,03			
K3 Poloha - horší	1,10			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K5 Celkový stav - lepší	0,80			
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 590 000	39,00	66 410	0,77	51 136



Zdroj: www.sreality.cz

Název:

Byt vel. 2+kk v Liberci

Lokalita:

část obce Liberec II-Nové Město, ul. Metelkova

Popis:

byt 2+kk v osobním vlastnictví o velikosti 48m2 v ulici Metelkova, Bytovou jednotku najdeme ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt prošel před 8 lety rekonstrukcí. Bytové jádro je zděné. Elektrina je v mědi, nové rozvody vody. Zánovní kuchyňská linka. Okna jsou plastová a jsou situována do vnitrobloku domu. V domě je výtah – stáří cca 3roky. V bytě není balkón, ale je zde oblouková místnost ve výklenku, která slouží jako menší lodžie. K bytu náleží 2 sklepní kóje (3 m2 a 1 m2). Velkou výhodou je možnost parkování ve vnitrobloku domu. Vytápění je zajištěno elektrickými rohožemi. Náklady na bydlení jsou 3.500,- (z toho FO 667,- + 1.100,- Kč zálohy na vodu a správu domu + záloha na elektřinu 1.700,-). V současné době probíhá vymalování bytu. Byt bude volný od 1. 6. 2024. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost. Škola, školka, obchody. Vše je v docházkové vzdálenosti 5-10 minut. Centrum města je pěšky 5 minut. Přímo za domem začíná cyklostezka.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 48 m² byt + 0,50 * 4,00 m² sklep + 0,50 * 2 m² lodžie = 51,00 m²

Podlaží:

3.

Dispozice:

2+kk

Typ stavby:

zděná

Pozemek:

1,00 m²

Obestavěný prostor:

1,00 m³

Užitná plocha:

51,00 m²

Zastavěná plocha:

1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží:

1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena

0,95

K2 Velikosti objektu - větší

1,06

K3 Poloha - lepší

0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,90

K5 Celkový stav - lepší

0,85

K6 Vliv pozemku - srovnatelný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Název:	Byt vel. 2+kk v Liberci			
Lokalita:	část obce Liberec II-Nové Město, ul. Metelkova			
Popis:	Byt po kompletní velmi zdařilé rekonstrukci. Byt s dispozicí 1+KK o užitné ploše 37 m² se nachází v 1. podlaží bytového domu v Liberci, Rochlicích. Byt je složen z obytné části / pokoje, kuchyňského a jídelního koutu, koupelny se sprchou včetně toalety a chodby. Celý byt je ve velmi dobrém stavu a odpovídá nárokům na současné vybavení a provedení bytu. Do vstupní chodby se vchází bezpečnostními dveřmi s vícebodovým zamykáním. Obytná část je o ploše cca. 18 m² a dá se elegantně oddělit od kuchyně. Kuchyňský kout je zařízen			

pěknou rohovou linkou s vestavěnými spotřebiči a kombinovanou chladničkou. Do této části je také možné umístit jídelní stůl. Vytápění je řešeno elektrickým etážovým vytápěním s vlastním kotlem na chodbě bytu. Teplou vodu ohřívá elektrický zásobník umístěný v koupelně. Dům se nachází v klidnější lokalitě města s dobrou dostupností do centra. Centrum města je vzdálenosti asi 1,2 km, kde najdete veškerou občanskou vybavenost. Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : $37,05 \text{ m}^2 \text{ byt} + 0,50 * 3,00 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 38,55 \text{ m}^2$

Podlaží: 1.
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: $1,00 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor: $1,00 \text{ m}^3$
Užitná plocha: $38,55 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha: $1,00 \text{ m}^2$
Zastavěné plochy podlaží: $1,00 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 199 000	38,55	57 043	0,79	45 064

Minimální jednotková porovnávací cena	45 064 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 764 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 136 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 764 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	33,30 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	1 590 541 Kč
-------------------------------------	---------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Liberec pohybuje v rozmezí 5 000 - 8 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 6 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	364	264	6 000,00	81 / 1 250	102 643
Celková výměra pozemků		264	Hodnota pozemků celkem		102 643

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 104/12 497 502,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 104/12 1 590 541,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 102 643,- Kč

Porovnávací hodnota	1 590 541 Kč
Věcná hodnota	600 145 Kč
z toho hodnota pozemku	102 643 Kč

Tržní hodnota	1 600 000 Kč
slovy: jeden milion šest set tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky

- chybí vytápění bytu
- nepravidelná běžná údržba domu
- horší stav fasády

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 cen bytových jednotek ve městě Liberec. Objekt bytového domu č.p. 104 z roku 1919 je spíše v podprůměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je průměrný. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 odhadnuta ve výši 1 600 000,- Kč.

Tržní hodnota

1 600 000 Kč

slovy: jeden milion šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 476 ze dne 22.2.2024	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.5.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 28.5.2024	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :
Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033825/2024.

V Českých Budějovicích 29.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 033825/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 476 ze dne 22.2.2024	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.5.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 28.5.2024	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2024 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682241 Janův Důl u Liberce

List vlastnictví: 476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nevečeřalová Jana, Liberecká 412, 46334 Hrádek nad Nisou		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 104/12	byt		byt.z.	81/1250

Vymezeno v:

Budova Liberec IX-Janův Důl, č.p. 104, byt.dům, LV 200
na parcele 364, LV 200
Parcela 364 zastavěná plocha a nádvoří

264m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 060 000 Kč

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Jednotka: 104/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2008.

V-851/2008-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 900 000 Kč a budoucí pohledávka do výše 540 000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 104/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2009.

V-4796/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2024 11:35:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682241 Janův Důl u Liberce List vlastnictví: 476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

15:09:49. Zápis proveden dne 22.08.2022; uloženo na prac. Liberec
Z-5715/2022-505

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ČSOB Stavební spořitelna, a.s. ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 13:13:20. Zápis proveden dne 15.02.2024; uloženo na prac. Liberec

Z-954/2024-505

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1339/2024-505

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2009.

V-5253/2009-505

Pro: Nevečeřalová Jana, Liberecká 412, 46334 Hrádek nad Nisou

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

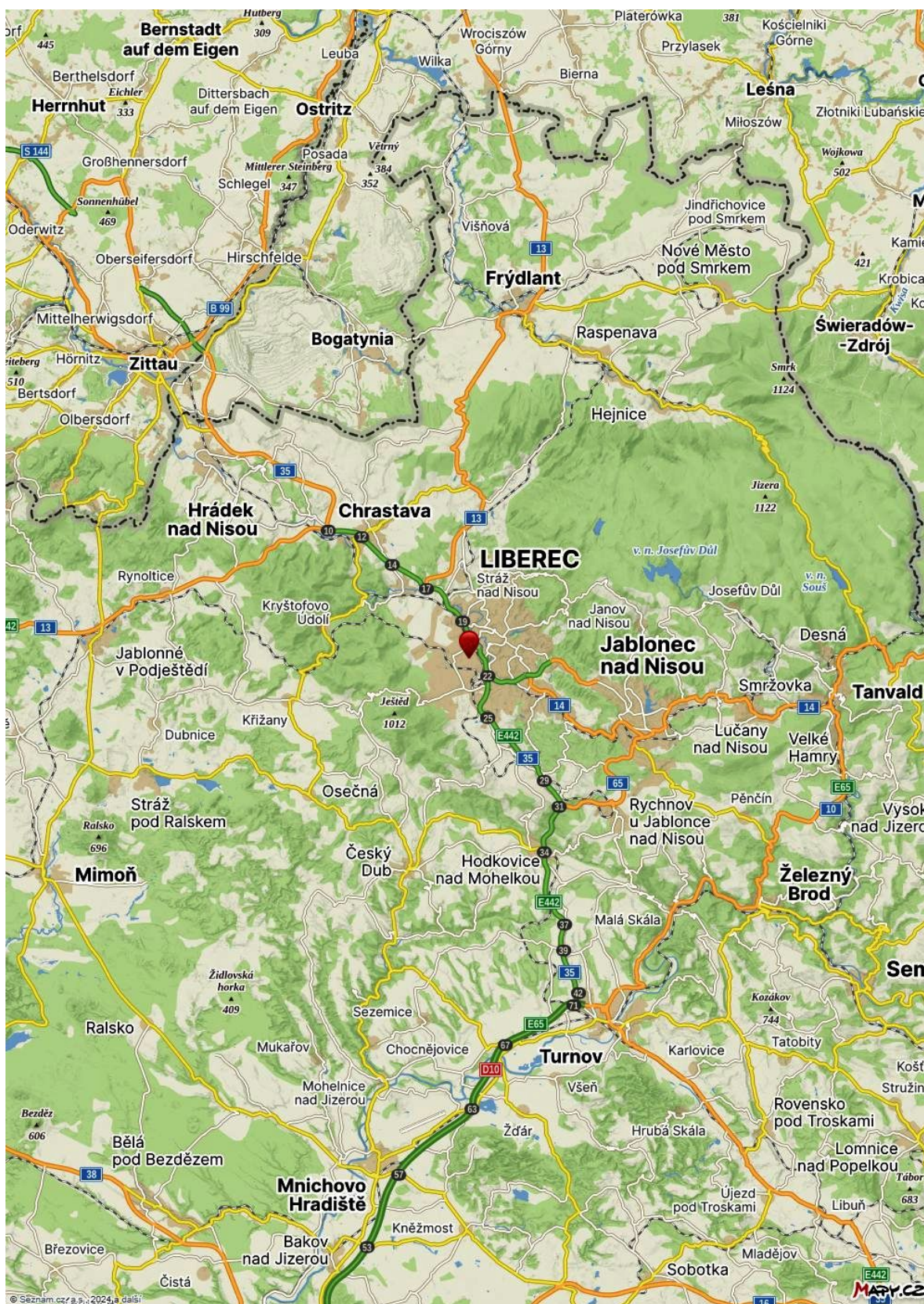
Vyhotoveno: 22.02.2024 11:45:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

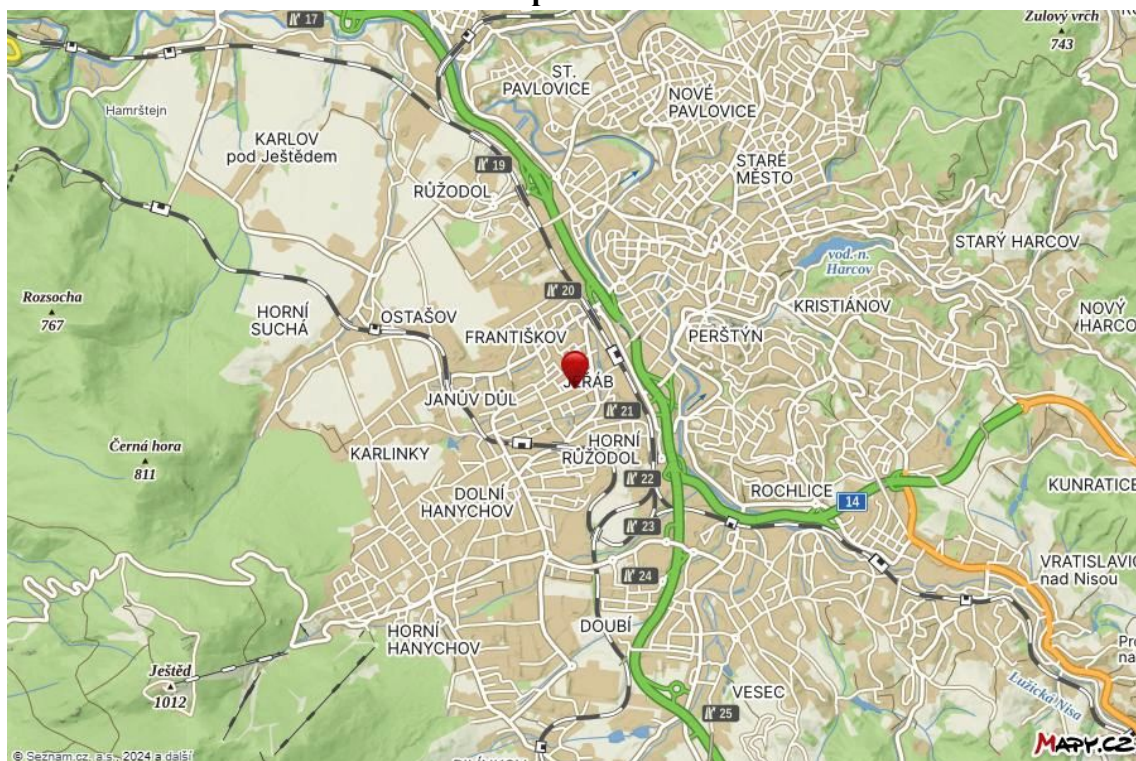
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 2

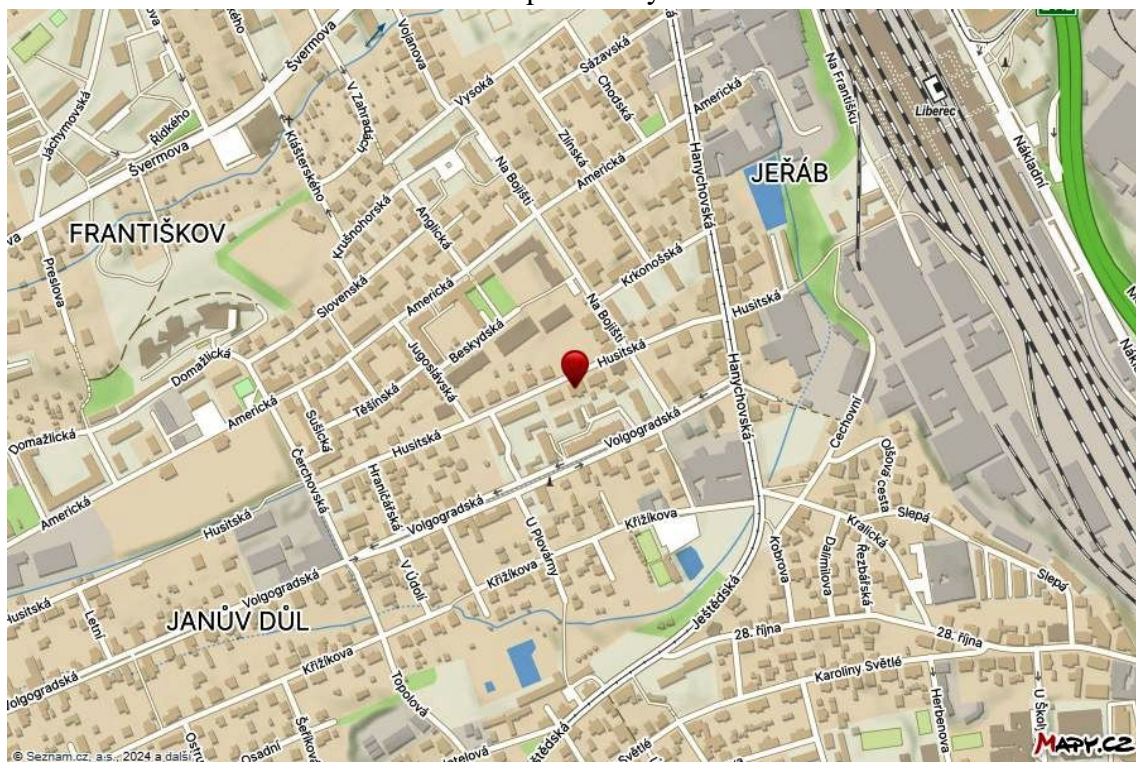


mapa oblasti

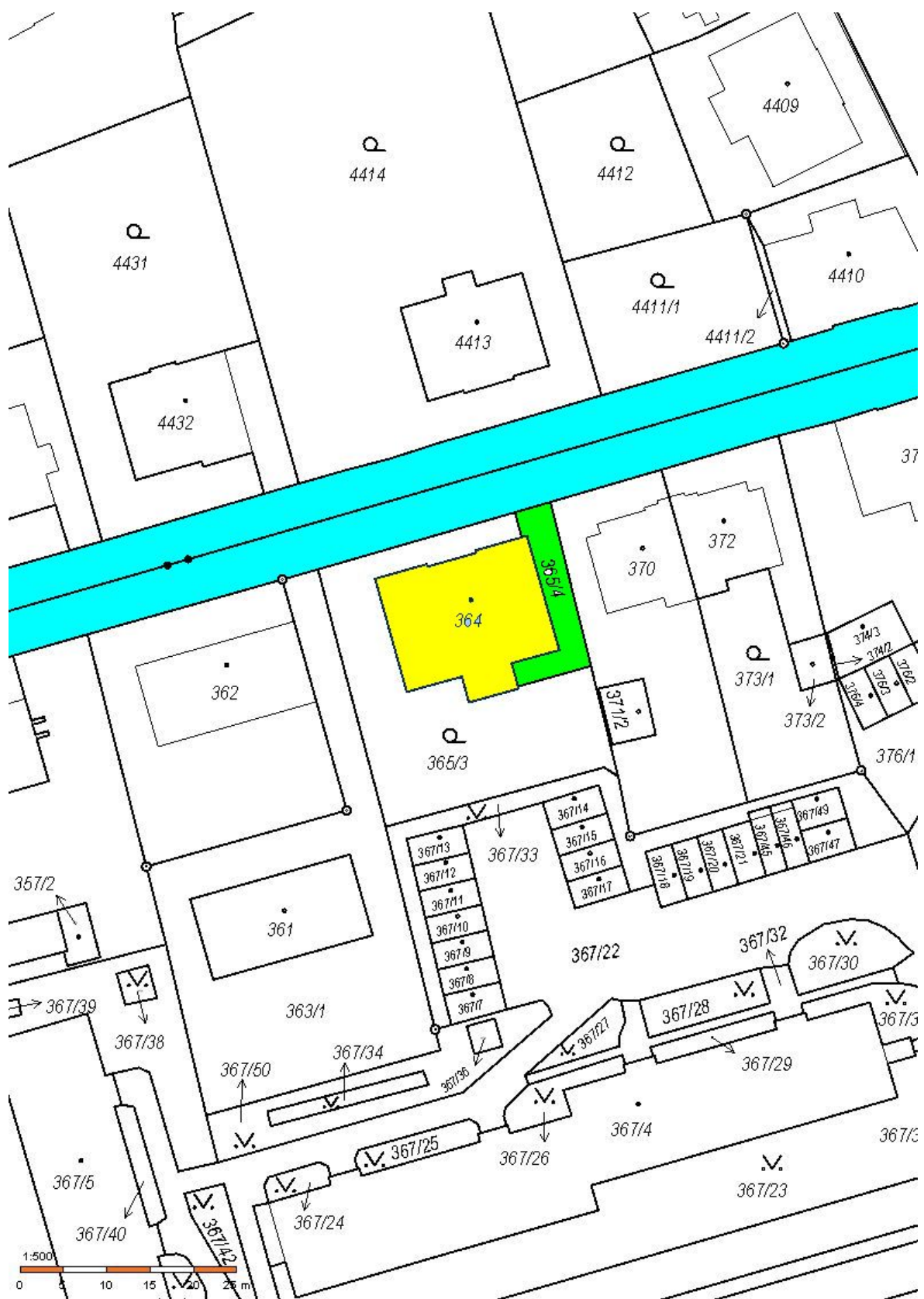
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře, společenství vlastníků č.p. 104 - zeleně



Husitská ulice



Husitská ulice



uliční pohled



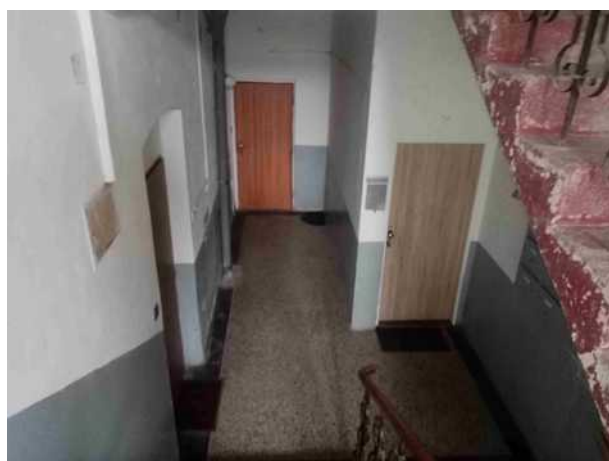
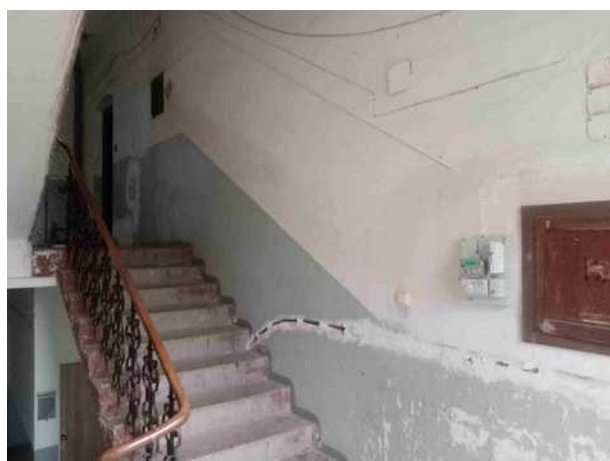
uliční pohled



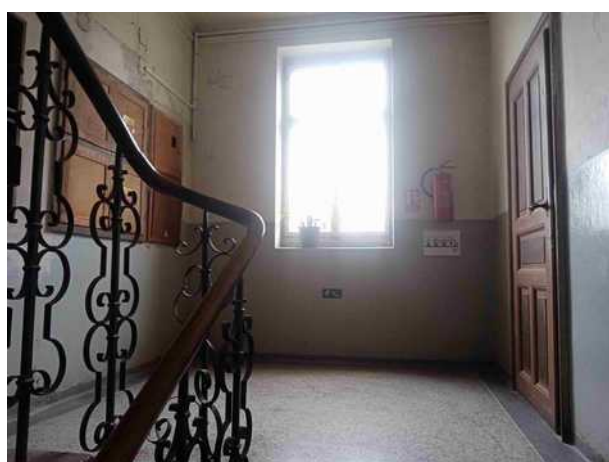
vstup do domu

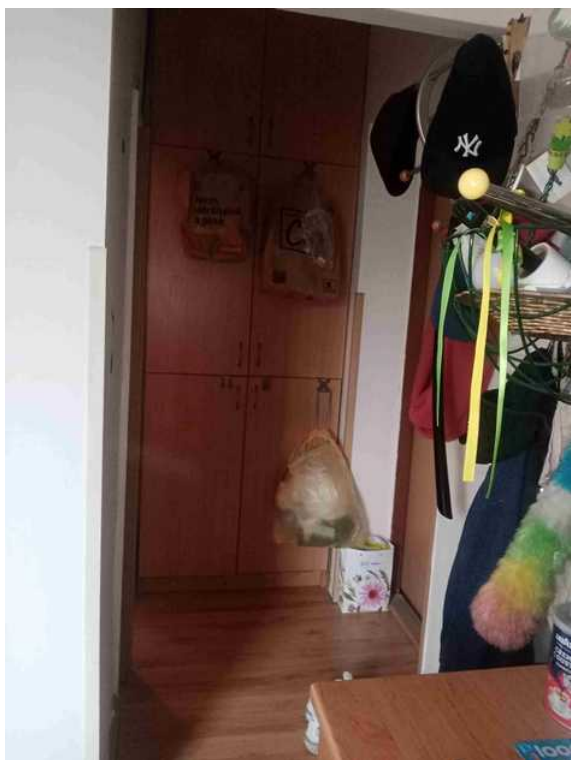


přístup z ulice



společné prostory





vstup do bytu



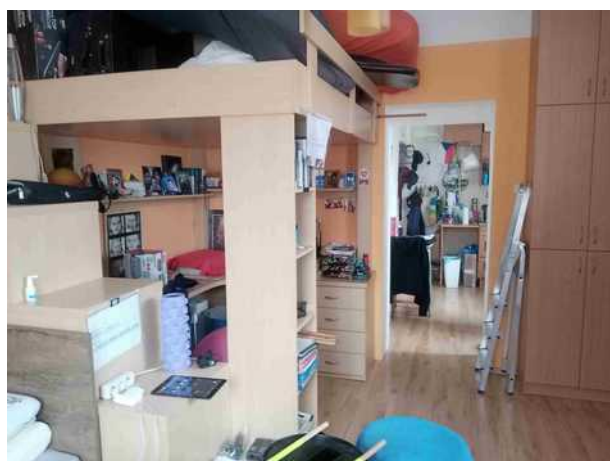
koupelna



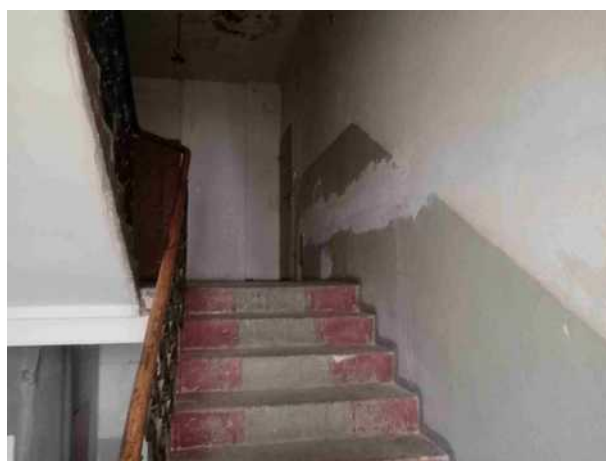
kuchyně



pokoj



pokoj



schodiště