

## **Znalecký posudek**

ve věci ocenění nemovitostí – bytové jednotky č. 647/24 o velikosti 1+2, podílu na OD č.p. 646-666, st.p.č. 144/3-11, st.p.č. 1378/9-20 v Liberci, Ruprechticích, ul. Na Pískovně, okrese Liberec, obci Liberec, zapsaných v katastru nemovitostí na LV 3360, 1542, kat. území **Ruprechtice**, podle stavu ke dni **29.11.2017**.

**Vlastník:** Helc Norbert, Na Pískovně 647/4, Liberec XIV-Ruprechtice, 46014 Liberec  
Helcová Veronika, Na Pískovně 647/4, Liberec XIV-Ruprechtice, 46014 Liberec  
spoluvlastnický podíl na společných částech obytných domů a pozemcích  
29/17633

**Druh ocenění:** Dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb..

**Účel ocenění:** Odhad ceny obvyklé pro účely dražby dle zákona 26/2000 Sb.

**Předmět odhadu:** A/ Bytová jednotka č. 647/24  
B/ Pozemky – spoluvlastnický podíl

**Podklady:**

1. Prohlídka a zaměření na místě dne 29.11.2017
2. Výpis z katastru nemovitostí LV 3360, 1542 ze dne 4.8.2017
3. Kopie katastrální mapy pořizená z neplaceného náhledu do KN ze dne 12.11.2017
4. Vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb.
5. Údaje vlastníka – Norbert Helc

**Příkaz k provedení odhadu:** GAVLAS, spol. s r.o  
Emílie Švanová, DiS

Politických vězňů 21  
110 00 Praha 1

Objednávkou ze dne 16.10.2017

## **I/ Nález ze dne 29.11.2017**

Předmětem ocenění je kompletní bytová jednotka č. 647/24 o velikosti 1+2, v IX.NP. obytného domu č.p. 647, č.or. 4, který je situován na st. parcele č. 144/10 v Liberci XIV – Ruprechtice, ul. Na Pískovně. Obytný dům je situován v části zastavěné obdobnými obytnými domy.

Bytová jednotka je ohraničena svislou konstrukcí zdiva - panely.

Stavební pozemky jsou ohraničeny obvodovou zdí obytných domů příp. plynule navazují na vedlejší pozemky.

Nemovitost celkově sestává z kompletní bytové jednotky č. 647/24 o velikosti 1+2, podílu na obytných domech č.p. 646-666, pozemcích – st.p.č. 144/3 - 144/11, 1378/9 – 1378/20. Jiné příslušenství nebylo zjištěno.

Nemovitosti jsou postaveny na pozemku rovinného charakteru. Přístup k nemovitostem obytného domu č.p. 647 je přes obslužné chodníky z ul. Na Pískovně. Přístup do bytové jednotky je z chodby IX.NP..

Z IS je nemovitost obytného domu č.p. 647 napojena na vodovodní řád, elektřinu, plyn. Odkanalizování objektu je zajištěno kanalizační přípojkou do veřejné kanalizace. Bytová jednotka je napojena na rozvody vody, odpadů, elektřiny, plynu.

Nemovitosti se ocení dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb..

## **Obytný dům č.p. 647, 646-666**

### **Dispozice:**

Jde o dvanáctipodlažní, nepodsklepený obytný dům č.p. 647, na st. parcele č. 144/10. Objekt je základního půdorysu ve tvaru obdélníka s vystupující částí směrem k severovýchodu a je postaven jako vnitřní mezi obytnými domy. Jde o žebet montovaný objekt s rovnou střešou, se zachováním potřebného spádu, na které je střešní krytina z modifikovaných pásů. Technický stav obytného domu odpovídá jeho zjištěnému stáří s provedenou revitalizací a způsobu využití.

**I.NP.:** hlavní vstup, chodba, schody, výtah, zadní vstup, schránky, sklepní kóje, společné prostory, kočárkárny, sušárny.

**II.NP. – XII.NP.:** chodba, schody, 3x bytová jednotka.

Vymezení bytové jednotky.

Byt č.	Podl.	Vlastník (zjednodušeně)	Vel.	Výměra m <sup>2</sup> (bez lodžie)	Výměra m <sup>2</sup> (s lodžii)	Podíl	Pozn.
647/24	IX.NP	Norbert Helcl – ½ Veronika Helclová – ½	1+2	58,10	61,80	29/17633	

### **Konstrukce a výbava bytové jednotky**

Vybavení stavby	Podlaží – I.NP. až XII.NP. a bytová jednotka 647/24
Základy včetně zemních prací	betonové s vodorovnou a svislou izolací
Svislé nosné konstrukce	žebet montované
Stropy	železobetonové s rovným podhledem
Krov, střecha	rovná
Krytina na střeše	modifikované pásy
Klempířské konstrukce	titanzinkové, probarvené úplné
<b>Úprava vnitřních povrchů</b>	vápenné omítky hladké dvouvrstvé, olejové nátěry, <b>vápenné omítky hladké dvouvrstvé štukové</b>
Úprava vnějších povrchů	stěrková se zateplením, hliníkové šablony
Vnější obklady keramické	I.NP.
<b>Vnitřní obklady keramické</b>	<b>koupelna, kuchyně</b>
Schody	bet. s ker. dlažbou, bet. s PVC
<b>Dveře</b>	voštinové plné a prosklené, plastové s izolačním dvojsklem, hliníkové s izolačním dvojsklem, <b>voštinové plné a prosklené do ocelových zárubní, plastové s izolačním dvojsklem</b>
<b>Vrata</b>	---

<b>Okna</b>	plastová s izolačním dvojsklem, Copilit, <b>plastová s izolačním dvojsklem</b>
<b>Povrchy podlah</b>	betonová mazanina, keramická dlažba, PVC, <b>PVC, ker. dlažba, lamely</b>
<b>Vytápění</b>	<b>ÚT centrální, litinové radiátory, plynová kotelna v domě</b>
Elektroinstalace	230V a 400V
Bleskosvod	je osazen
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	je provedena
<b>Ohřev TV</b>	<b>centrální</b>
Instalace plynu	je provedena
<b>Vybavení kuchyní</b>	<b>plynový sporák s el. troubou</b>
<b>Vnitřní hygienické vybavení</b>	<b>WC splachovací 1x, umyvadlo 1x, vana 1x</b>
Výtah	osobní
<b>Ostatní</b>	<b>domácí telefon, STA, kab.TV, vestavěné skříně, horizontální žaluzie, digestoř, požární hydranty</b>

**Stáří a stav:**

Dle údajů archívu města Liberce byl objekt obytného domu postaven v roce 1971, tzn. jeho stáří je ke dni ocenění 46 let. Objekt obytného domu je s provedenou revitalizací v letech 2014 - 2015 v rozsahu: nové svislé izolace, střešní krytina, kl. konstrukce, venkovní omítky vč. zateplení, vstupní dveře do OD, povrchy podlah v hale OD, výtah.

Dle údajů vlastníka byla BJ modernizována v roce 2011 v rozsahu: oprava vnitřních omítek, nové vnitřní keramické obklady v koupelně, povrchy podlah, rozvody vody, odpadů, elektro v koupelně, na WC a v částečně kuchyni, nové vnitřní hygienické vybavení, částečně nové vybavení kuchyně.

**A/ Bytová jednotka č. 647/24**

Vlastník: **Norbert Helcl – ½**  
**Veronika Helclová – ½**

Spoluvlastnický podíl: **29/17633**

Velikost: **1+2**

Předmětem ocenění je kompletní bytová jednotka o velikosti 1+2 umístěná v IX.NP. obytného domu.

Bytová jednotka č. 647/24 – 1+2: předsíň, vlevo je komora, dále pak ložnice a přímo pokoj s lodží. Vpravo je WC průchozí do koupelny, dále kuchyně ve tvaru písmene „L“ se vstupem do koupelny. Součástí bytové jednotky je drátěná sklepní kóje v I.NP..

**Určení charakteru nemovitosti**

Jedná se o kompletní bytovou jednotku o velikosti 1+2 v obytném domě, který byl takto postaven, zkolaudován a je i takto užíván. Bytová jednotka byla jako samostatná zapsána do KN na základě prohlášení vlastníka. Bytová jednotka se ocení dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb. §38.

**Podlahová plocha bytové jednotky**

Kuchyň	m <sup>2</sup>	12,10
Pokoj 1	m <sup>2</sup>	16,00
Pokoj 2	m <sup>2</sup>	18,40
Předsíň	m <sup>2</sup>	6,00
Komora	m <sup>2</sup>	2,00
Koupelna	m <sup>2</sup>	2,60
WC	m <sup>2</sup>	1,00
Lodžie	m <sup>2</sup>	3,70
<b>Celkem</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>61,80</b>

## **B/ Pozemky**

Ocení se dle §4 vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb..

st. parcela	č.	144/3 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	230,00
st. parcela	č.	144/4 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	185,00
st. parcela	č.	144/5 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	223,00
st. parcela	č.	144/6 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	228,00
st. parcela	č.	144/7 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	187,00
st. parcela	č.	144/8 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	189,00
st. parcela	č.	144/9 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	231,00
st. parcela	č.	144/10 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	186,00
st. parcela	č.	144/11 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	191,00
st. parcela	č.	1378/9 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	237,00
st. parcela	č.	1378/10 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	188,00
st. parcela	č.	1378/11 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	191,00
st. parcela	č.	1378/12 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	232,00
st. parcela	č.	1378/13 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	187,00
st. parcela	č.	1378/14 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	190,00
st. parcela	č.	1378/15 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	231,00
st. parcela	č.	1378/16 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	186,00
st. parcela	č.	1378/17 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	189,00
st. parcela	č.	1378/18 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	230,00
st. parcela	č.	1378/19 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	186,00
st. parcela	č.	1378/20 - zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	189,00

Pozn.: Na předloženém LV 3360, kat. území Ruprechtice, ze dne 4.8.2017 jsou mj. vedena zástavní práva. Zástavní práva nebyla v ocenění jakkoli zohledněna a ani s nimi není jakkoli uvažováno a to mj. z důvodu, kdy zpeněžením předmětu dražby, tzn. oceňovaného/posuzovaného nem. majetku, tyto zanikají.

## II/ Posudek a ocenění

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění:

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 647/24  
 Adresa předmětu ocenění: Na Pískovně 647/4  
 46014 Liberec 14  
 LV: 3360, 1542  
 Kraj: Liberecký  
 Okres: Liberec  
 Obec: Liberec  
 Katastrální území: Ruprechtice  
 Počet obyvatel: 103 288  
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 989,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.11.2017 za přítomnosti Norbert Helcl.

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - exekuční příkaz k prodeji nem. je obecně na realitním trhu vnímán jako mírně omezující ve vazbě na prodejnost - ideální spoluvlastnický podíl je též vnímán jako mírně omezující	I	-0,03
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,049}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,112}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

## **B/ Pozemky**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,028}$$

### **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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</b>					
§ 4 odst. 1	1 989,-	1,028		2 044,69	
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	144/3	230,00	2 044,69	470 278,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/4	185,00	2 044,69	378 267,65

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/5	223,00	2 044,69	455 965,87
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/6	228,00	2 044,69	466 189,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/7	187,00	2 044,69	382 357,03
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/8	189,00	2 044,69	386 446,41
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/9	231,00	2 044,69	472 323,39
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/10	186,00	2 044,69	380 312,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144/11	191,00	2 044,69	390 535,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/9	237,00	2 044,69	484 591,53
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/10	188,00	2 044,69	384 401,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/11	191,00	2 044,69	390 535,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/12	232,00	2 044,69	474 368,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/13	187,00	2 044,69	382 357,03
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/14	190,00	2 044,69	388 491,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/15	231,00	2 044,69	472 323,39
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/16	186,00	2 044,69	380 312,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/17	189,00	2 044,69	386 446,41
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/18	230,00	2 044,69	470 278,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/19	186,00	2 044,69	380 312,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1378/20	189,00	2 044,69	386 446,41

Stavební pozemky - celkem	4 286,00		<b>8 763 541,34</b>
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>		=	<b>8 763 541,34 Kč</b>

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

B/ Pozemky

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:**

=	8 763 541,34Kč
=	<b>8 763 541,34 Kč</b>

**A/ bytová jednotka 647/24****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Liberec

Stáří stavby:

46 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

21 348,- Kč/m<sup>2</sup>**Podlahové plochy bytu****koeficient dle typu  
podlahové plochy**

byt č. 647/24:

58,10 \* 1,00 = 58,10 m<sup>2</sup>

lodžie:

3,70 \* 0,17 = 0,63 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:

**58,73 m<sup>2</sup>**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kříterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koefficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,674}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,970}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$ **Ocenění**Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 21\,348,- \text{ Kč/m}^2 * 0,674 = 14\,388,55 \text{ Kč/m}^2$  $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,73 \text{ m}^2 * 14\,388,55 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 868\,869,66 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **868 869,66 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 8 763 541,34 Kč

Spoluvlastnický podíl: 29 / 17 633

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $8\,763\,541,34 \text{ Kč} * 29 / 17\,633 = 14\,412,90 \text{ Kč}$ 

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 14 412,90 Kč**Bytová jednotka č. 647/24 - zjištěná cena** = **883 282,56 Kč**



## **REKAPITULACE**

A/ Bytová jednotka č. 647/24	883 282,60 Kč
B/ Pozemky	14 412,90 Kč
Oceňovaný byt	868 869,66 Kč
	<hr/>
	= 883 282,60 Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>883 282,60 Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>883 280,- Kč</u></b>

Slovy: Osmsetosmdesáttřítisícdvěstěosmdesát Kč

Nemovitosti byly oceněny dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/16 Sb. a vyhl. MF č.443/16 Sb..

### **Dle zadání objednatele bylo též odhadnout tržní hodnotu nemovitosti.**

Pro odhad tržní hodnoty nemovitého majetku byla využita metoda porovnávací.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, příp. nabízených nemovitostí na trhu realit, srovnatelných svým charakterem, velikostí, stavem, lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje, v daném místě, by měly být starší 12ti měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek/webech realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka srovnatelná s nabídkou.

Jako podklady byly použity data realizovaných prodejů a údaje z nabídek z internetových stránek realitních serverů.

**Realizovaný prodej:**

2017, Hrdinů 568, Liberec

Realizovaná cena 2,2 mil. Kč

Podlahová plocha 73,02 m<sup>2</sup>

BJ vel. 1+3

Podlaží I.NP.

Panelový dům obsahující I.PP. a šest nadzemních podlaží, OD s provedenou revitalizací, BJ s provedenou rekonstrukcí/modernizací, napojený na veškeré IS mimo plyn, centrální vytápění, stáří 32 roky.

cena po přepočtu za m<sup>2</sup> podlahové plochy 30.130,- Kč



**Realizovaný prodej:**

2017, Rychtářská 614, Liberec

Realizovaná cena 1,4 mil. Kč

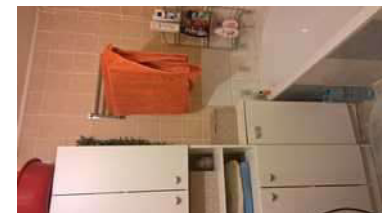
Podlahová plocha 60,64 m<sup>2</sup>

BJ vel. 1+2

Podlaží VII.NP.

Panelový dům obsahující dvanáct nadzemních podlaží, OD s provedenou revitalizací, BJ v původním stavu s průměrně prováděnou údržbou, OD a BJ napojené na veškeré IS, centrální vytápění, stáří 48 let.

cena po přepočtu za m<sup>2</sup> podlahové plochy 23.090,- Kč



Aktuálně je a v nabídce jsou:

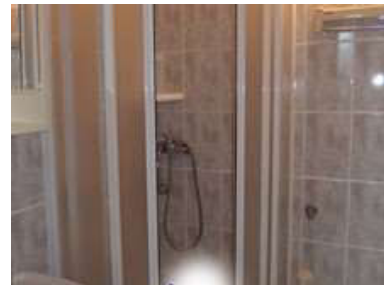
2017, Na Pískovně 648, Liberec

Nabídková cena 1,75 mil. Kč

Podlahová plocha 60,00m<sup>2</sup>

Předmětem nabídky je BJ vel. 2+1 v X.NP., obytného domu, který obsahuje 12 nadzemní podlaží. OD je s provedenou revitalizací, BJ je v původním, udržovaném stavu s částečnou modernizací koupelny, kterou lze považovat již za morálně zastaralou. BJ i OD jsou napojeny na veškeré IS.

nabídková cena po přepočtu za m<sup>2</sup> podlahové plochy 29.170,- Kč



2017, Na Pískovně 648, Liberec

Nabídková cena 830 tis Kč

Podlahová plocha 21,00m<sup>2</sup>

Předmětem nabídky je BJ vel. 1+kk ve II.NP., obytného domu, který obsahuje 12 nadzemní podlaží. OD je s provedenou revitalizací, BJ je s provedenou modernizací kuchyně, jinak v původním udržovaném stavu. OD je napojen na veškeré IS.

nabídková cena po přepočtu za m<sup>2</sup> podlahové plochy 39.520,- Kč



Pozn.: jedná se o realizované a nabídkové ceny. Na základě dlouhodobých zkušeností konstatuji, že většinou nabízené ceny v realitní inzerci nejsou při finálním prodeji dosaženy a dosahované ceny jsou obvykle nižší o částku ve výši cca 5-10%, ve vybraných případech u některých typů nem. majetku a lokality i více než 10%, přičemž se zároveň prodlužuje i doba potřebná pro realizaci prodeje nemovitěho majetku.

Dané záležitosti nejen na poloze obytného domu, BJ v obytném domě, dispozici BJ, technickému stavu OD a BJ, vybavení, napojení na IS s dostatečnou kapacitou, stavu kdy stav skutečný odpovídá stavu stavebně právnímu a stavu evidenčnímu apod..

Jako měrná jednotka pro srovnání byla využita podlahová plocha BJ daná součtem podlahových ploch jedn. místností oceňovaného/posuzovaného nem. majetku.

Podlahová plocha celkem, kdy plocha lodžie byla redukována 1/2 59,95m<sup>2</sup>

Z výše uvedeného si dovoluji odhadnout hodnotu nem. majetku, za který by bylo možné tento realizovat, za předpokladu běžně prováděné inzerce v odpovídajících periodikách, webových prohlížečích a prodeji uvedeného majetku bez jakýchkoli omezení, VB apod..

Zobchodovaná BJ v ul. Hrdinů je v horší poloze, v horším nadzemním podlaží, v lepším technickém stavu.

Zobchodovaná BJ v ul. Rychtářské je v mírně horší poloze, v horším technickém stavu.

BJ v ul. Na Pískovně jsou ve srovnatelné poloze a srovnatelném stavu. BJ vel. 1+kk je v horším nadzemním podlaží, bez lodžie/balkonu a s ohledem na velikost pak s výrazně vyšší částkou přepočtenou za m<sup>2</sup> podlahové plochy.

V případě BJ 647/24 uvažuji s částkou ve výši 27,5tis Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Oceňovaná/posuzovaná nem. je z pohledu bydlení v poměrně klidné a preferované poloze v obytném domě s provedenou revitalizací.

Hodnotu nem. majetku, za kterou by bylo možné tento zobchodovat, odhaduji ve výši:

**1,65mil. Kč**

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek, který obsahuje 12 stran jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11.června 2009, č.j. Spr. 4012/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 0430-45/17 znaleckého deníku.

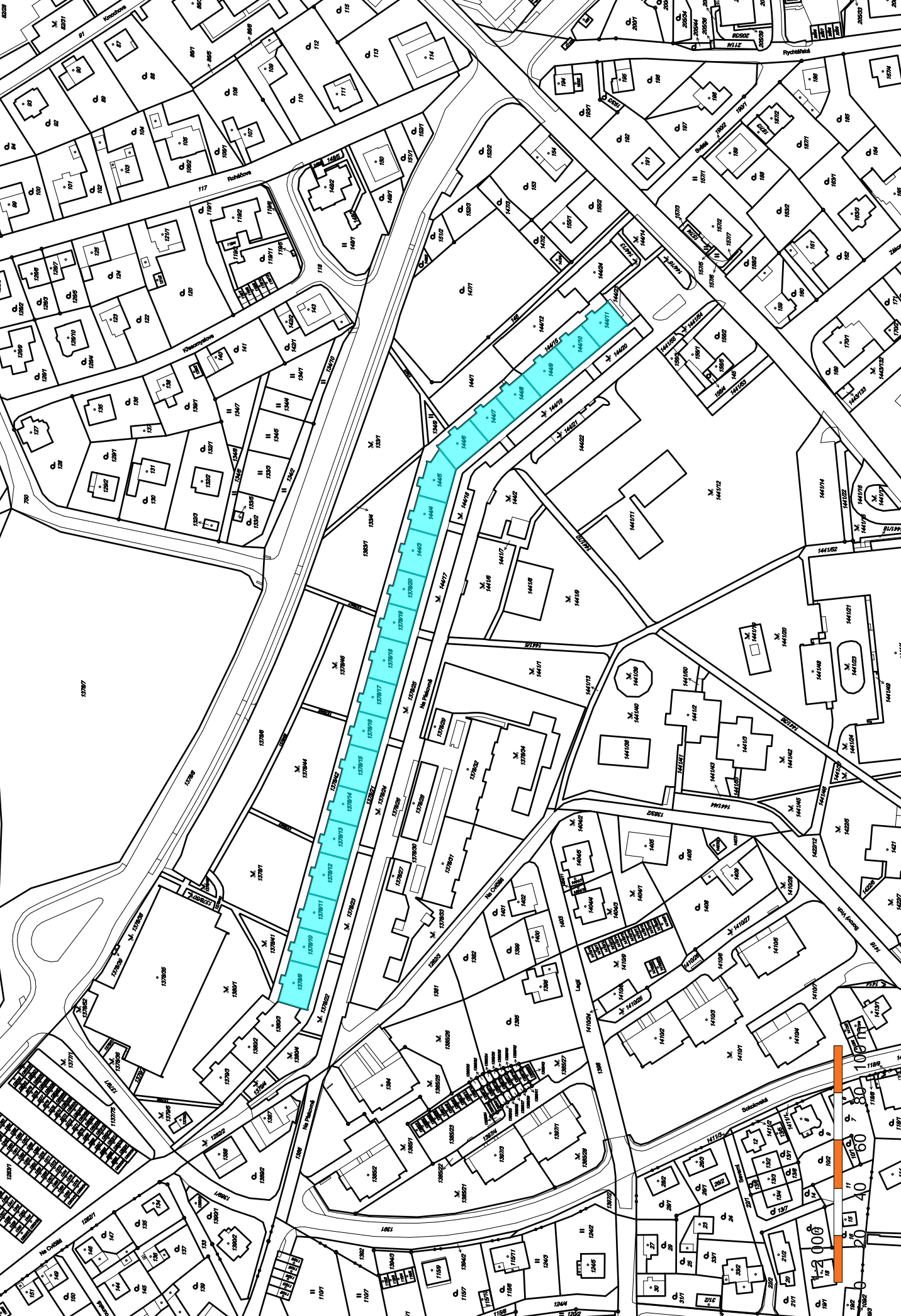
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace č. 45/17.

Znalec: Jan Truhlář

Ve 3 vyhotoveních:  
2x objednatel  
1x archiv znalce

V Liberci

dne 29.12.2017





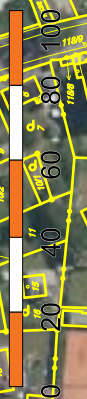




Foto ze dne 29.11.2017

foto - 1/3



pohled od jihu



pohled od jihu



pohled od východu



zadní vstup



pohled od jihozápadu



pohled od jihozápadu



hlavní vstup



IX.NP. - vstup do BJ

foto - 2/3



předsíň



předsíň



předsíň



komora



WC



stoupačky



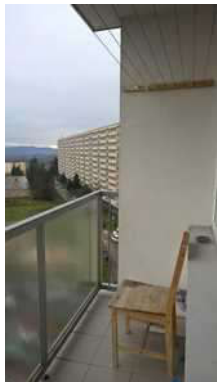
dětský pokoj



OP



foto - 3/3



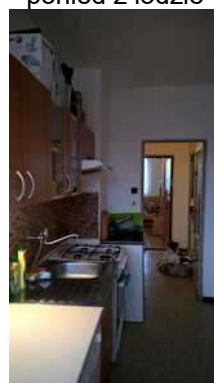
lodžie



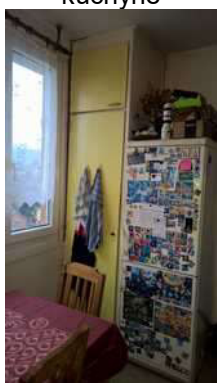
pohled z lodžie



kuchyně



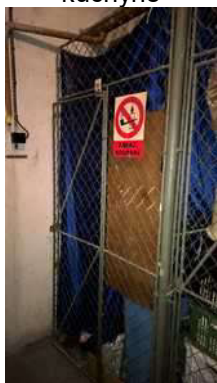
kuchyně



kuchyně



koupelna



I.NP. - sklepní kóje