

Znalecký posudek č. 1183 – 13/2017

o ceně obvyklé, nemovitosti – bytové jednotky č. 558/3 v bytovém domě č. p. 558 na stavební parc. č. 1208/2 s příslušenstvím a pozemky, k. ú. Tanvald, obec Tanvald, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.

Objednatel posudku:

JUDr. Jiří Voda, LL.M.
insolvenční správce, IČO 68754515
se sídlem Sokolovská 85/104
186 00 Praha 8



Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 558/3 v bytovém domě č.p. 558 na stavební parc. č. 1208/2 s příslušenstvím a pozemky, k.ú. Tanvald, obec Tanvald, okres Jablonec nad Nisou

Posudek vypracoval:

ing. Jaroslav Najman, znalec bytem
Mánesova 67, 466 02 Jablonec nad Nisou
tel. 483 315 445, 603 567 109

Zvláštní požadavky objednavatele:

nejsou požadovány

Tento znalecký posudek obsahuje 32 stran včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 x v elektronické podobě.

Obsah

1. Úvod – titulní strana, základní údaje, foto – západní pohled	str.	1
2. Základní údaje, nález	str.	2
3. Metody oceňování	str.	5
4. Oceňování nemovitosti a jeho analýza	str.	7
5. Závěrečná analýza	str.	16
6. Závěr – odpovědi na znalecké otázky	str.	17
7. Znalecká doložka	str.	17
8. Seznam příloh a přílohy	str.	18
Příloha č. 1. Informace o bytové jednotce pro LV 2410 ke dni 29. 9. 2016		
Příloha č. 2. Informace o pozemku pro LV 1931 ke dni 29. 9. 2016		
Příloha č. 3. Kopie výřezu z katastrální mapy		
Příloha č. 4. Kopie mapy oblasti		
Příloha č. 5. Fotodokumentace nemovitosti		

2. Základní údaje, nález

2.1. Charakteristika nemovitosti, způsob využití:

Jedná se o bytovou jednotku č. 558/3 ve zvýšeném 1. NP v panelovém domě o 1. PP a 12. NP. V současné době je bytová jednotka využívána pro rodinné bydlení.

2.2. Majetek subjektu, vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaný majetek je zapsán na jednom listu vlastnictví:

a) list vlastnictví LV 2410, k.ú. Tanvald, obec Tanvald, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou.

Vlastnické právo:

SJM Strejcovský Jiří a Strejcovská Marcela, Větrná 558, 468 41 Tanvald,

Podklady pro vypracování posudku

Stavebně právní údaje: nebyly předloženy

Výkresová resp. další dokumentace: nebyla poskytnuta

Ostatní informace: údaje o stáří objektu zjištěny u vlastníka bytové jednotky

2.3. Podklady opatřené znalcem

Literatura: Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky 443/2016 Sb.

Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc
Věcná břemena od A do Z, Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala
Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala

Místní šetření:

Informace o nemovitosti byly zjištěny při místním šetření dne 1. 2. 2017 s prohlídkou a zaměřením bytové jednotky za přítomnosti manželů Strejcovských.

2.4. Součásti nemovitosti – výčet oceňovaných položek:

a) Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
1208/2	363	zastavěná plocha a nádvoří	

b) Bytová jednotka č. 558/3

2.5. Restituční a jiné váznoucí nároky, zástavní právo, věcná břemena, úvěry, leasing, závazky plynoucí z negativních vlivů na životní prostředí, případně jiná omezení:

Na bytové jednotce je evidováno řada zástavních prav a exekučních příkazů viz. Příloha č. 1.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci.

Nemovitost není umístěna v záplavové ani zátopové oblasti.

2.6. Popis okolí, kde se oceňovaný majetek nachází, popis oceňovaného majetku:

a) Charakteristika obce:

Město Tanvald je umístěno v severovýchodní části okresu Jablonec nad Nisou, cca 12 km od okresního města. V městě je kompletní občanská vybavenost, finanční úřad, pošta, banky, policie, pojišťovny, sportoviště, školy, nemocnice atd. Jsou zde omezené pracovní příležitosti, za prací nutno dojíždět.

b) Poloha nemovitosti:

Oceňovaný objekt je umístěn na mírném jižním svahu v sídlištní zástavbě. Vstup do objektu je ze západní strany z ulice Větrné. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Možnost parkování je jednak u přilehlé komunikace a jednak na parkovišti před objektem. Objekt je umístěn v okrajové části města. Zastávka MHD je cca do 200 m.

c) Stav posuzované nemovitosti:

Údaje o nemovitosti:	Stávající stav:
Současné využívání stavby:	pro rodinné bydlení
Stavba dokončena v roce:	cca z roku 1977
Zásadní změna stavby v roce:	objekt zateplen, nové stoupačky, výtah, střecha v posledních 5 letech
Stavebně technický stav stavby:	velmi dobrý
Zásadní změna bytu v roce:	před cca 10 lety rekonstrukce koupelny nové obklady, dlažby a umyvadlo, vana původní, před cca 2 lety proveden nový obklad za kuchyňskou linkou
Stavebně technický stav bytu:	v podstatě v původním stavu. dobrý
Konstrukce stavby:	prefabrikovaná železobetonová - panelová
Vytápění:	centrální vytápění
Využití:	rodinné bydlení
Okolí:	zástavba bytových domů
Příjezd:	po zpevněné komunikaci
Přípojky:	voda, kanalizace, elektro, plyn
Poloha v obci:	na okraji obce
Dopravní dostupnost MHD (do 15 minut pěšky):	ano
Dopravní dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy (do 15 minut autem):	ano

d) Základní popis objektu a technický stav:

Jedná se o panelový dům cca z konce 70 let 20 století. Dům je zateplený, provedena výměna oken za plastová s izolačním dvojsklem, nový výtah, nové stoupačky a zřejmě i střecha. Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 je umístěna v 1. NP. Celkový počet nadzemních podlaží v objektu je 12, počet podzemních podlaží 1, v objektu je osobní výtah, dům je zateplený. Objekt je v dobrém technickém stavu.

Technický popis bytové jednotky:

V bytové jednotce jsou omítky štukové. Dveře dřevěné plné a prosklené osazené do ocelové zárubně, okna plastová s izolačním dvojsklem, nášlapná vrstva podlah je keramická dlažba, PVC, koberce. Vytápění bytu je centrální dálkové, je proveden rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je centrální dálkový, rozvody elektro, rozvody STA pod omítkou popř. v

lištách, v kuchyni je plynový sporák, digestoř. Koupelna je po rekonstrukci (před cca 10 lety), nové obklady, dlažby a umyvadlo (vana původní), samostatné WC kombi. V kuchyni před cca 2 lety nový obklad za kuchyňskou linkou, sporák plynový kombinovaný, digestoř. Byt je v podstatě v původním, ale dobrém stavu, kromě uvedených rekonstrukcí. Byt je umístěn na severovýchodním rohu zalomeného objektu, do kuchyně a obývacího pokoje nejde slunce, tyto pokoje jsou v těsném zorném úhlu přilehlé stěny dalších bytů (viz. mapa), do dalších dvou pokojů svítí odpolední západní slunce. Byt nemá balkon ani lodžii.

e) Druh jednotky – účel užití:

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku v bytovém domě.

Charakter objektu:

Bytovým domem je stavba pro bydlení, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejích místností a prostorů připadá víc než polovina na byty. Bytový dům je objekt s více než třemi byty. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, včetně podílu na společných částech domu.

f) Dispoziční řešení bytu:

bytová jednotka č. 558/3 – dispozice: předsíň, kuchyň, pokoj č. 1, pokoj č. 2, pokoj č. 3, koupelna, WC, sklepní kóje

3. Metody oceňování

3.1. Zjištění ceny nemovitosti dle platné vyhlášky

Hodnota – cena dle platné vyhlášky k datu ocenění je zpracována dle Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku ve znění zákona 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. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb.

3.2. Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu realit, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a neustálý pohyb cen u jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocené prodeje nebo nabídky na

realitních portálech by neměly být starší než 1 rok, protože zpravidla po době delší ztrácí svoji vypovídací schopnost.

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

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě
- konstrukční systémy
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení

Porovnávací metoda pro nemovitosti – budovy, stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a nebo jsou v aktuální nabídce realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty K1 – K7, aby výsledná cena byla co nejbližší ceně obvyklé.

Přehled jednotlivých koeficientů a jejich popis:

Koeficient:	Popis:
K1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
K2	= velikost objektu
K3	= poloha
K4	= provedení a vybavení
K5	= celkový stav
K6	= vliv pozemku
K7	= ostatní

Zjištění tržní ceny nemovitosti

Obvyklá (tržní) cena je cena, za kterou lze danou nemovitost obvykle prodat v daném místě a čase. Při stanovení obvyklé ceny se vychází:

- ze skutečných prodejů jiných – obdobných nemovitostí v daném místě a čase

- ze skutečných prodejů v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek realizovaných prodejů
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v daném místě a čase
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek registrovaných nabídek
- z ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky s přihlédnutím k místním poměrům
- ze zjištění hodnoty nemovitosti metodou věcné hodnoty
- ze zjištění hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem
- z kombinace výše uvedených způsobů

S ohledem na charakter nemovitostí – je pro stanovení tržní (obvyklé) ceny v souladu s požadavky objednatele využito dvou metod:

- výpočtem dle platné vyhlášky
- metodou porovnávací

Tržní (obvyklá) cena závisí na řadě faktorů:

- na druhu nemovitosti
- jak majitel nemovitosti spěchá na prodej
- na lokalitě
- na atraktivitě nemovitosti
- na technickém stavu
- na skladbě okolního obyvatelstva
- na životním prostředí
- na infrastruktuře
- na vzdálenosti od města
- na množství pracovních příležitostí
- na skladbě uživatelů jednotlivých bytů atd

4. Ocenění nemovitosti

4.1. Cena podle platného oceňovacího předpisu

4.1.1.1. Pozemky § 3 a § 4

Druh pozemku			Zastavěná plocha a nádvoří		
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky			p1		
číslo parcely			1208 / 2		
výměra	Pp	m2	363		
ZC = ZCv*01*02*03*04*05*06, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2					
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	1 083,00		
O1- koeficient - Velikost obce	O1	I	0.85		
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	III	0.85		
O3- koef. - Poloha obce	O3	IV	1.01		

O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	I	1.00		
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	I	1.00		
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	I	1.00		
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	790.29		
ZCU = ZC*I. (I= It*Io*Ip). Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 3 (Ip)					
It - index trhu = $P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P_i)$ i=1-5		It	0.97		
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	I	-0.03		
P2 - Vlastnické vztahy	P2	V	0.00		
P3 - Změny v okolí	P3	II	0.00		
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	II	0.00		
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost)	P5	II	0.00		
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1.00		
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1.00		
P8 - Poloha obce	P8***	IV	1.00		
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1.00		
Io - index omezujících vlivů pozemku = $1 + \sum P_i$ i=1-6		Io	1.00		
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0.00		
P2 - Svažítost pozemku a expozice	P2	IV	0.00		
P3 - Ztíženě základové podmínky	P3	III	0.00		
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0.00		
P5 - Omezení užívání pozemku	P4	I	0.00		
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0.00		
Ip - index polohy pro pozemky ... = $P1 * (1 + \sum P_i)$ i=2-11 (max. -0.8)			1.14		
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	1.00		
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P2	I	0,04		
P3 - Poloha pozemku v obci	P3	III	-0.05		
P4 - Možnost napojení pozemku na inž. síť	P4	I	0,00		
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	P5	II	-0.01		
P6 - Dopravní dostupnost	P6	VI	0,00		
P7 - Osobní hromadná doprava	P7	III	0,01		
P8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	P8	II	0,00		
P9 - Obyvatelstvo	P9	II	0,00		
P10 - Nezaměstnanost	P10	II	0,00		
P11 - Vlivy ostatní neuvedené, klidná poloha vhodná pro bydlení na panelovém sídlišti	P11	III	0.15		
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	ZCU	Kč/m2	873,91		
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp		Kč	317 227,55		
Cena ke dni odhadu celkem		Kč			317 228
Spoluvlastnický podíl:			609 / 32 825		
Cena ke dni odhadu		Kč			5 886

4.1.2. Byt ve vícebytovém domě a nebytový prostor §38

4.1.2.1. Výpočet indexu cenového porovnání

Stanovení indexu trhu dle Přílohy č. 3, tabulky č. 1

I_t - index trhu = $P_6 \times (1 + \sum_{i=1-5} P_i)$	I_t	0,97
--	-------	------

Stanovení indexu polohy pozemku dle Přílohy č. 3, tabulky č. 3

I_p - index polohy pro pozemky..... = $P_1 * (1 + \sum_{i=2-11} P_i)$	I_p	1,14
---	-------	------

Stanovení indexu konstrukce a vybavení bytů dle Přílohy č. 27, tabulky č. 2

Znak		Kvalitativní pásma			Hodnocení
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i	
1	Typ stavby	I.	Budova - dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10	0,00
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05	
		III.	Budova - panelová, zateplená	0,00	
		IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10	
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01	0,00
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00	
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02	
		IV.	Garážové stání	0,10	
		V.	Bazén	0,15	
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu	-0,05	0,00
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00	
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání ...)	0,10	
4	Umístění bytu v domě	I.	1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	-0,05	0,00
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00	
		III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05	
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01	0,00
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00	
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03	
6	Základní příslušenství bytu ^{a)}	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15	0,00
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10	
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00	
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05	
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství	0,10	
7	Další vybavení	I.	Standardní vybavení bez dalších prostor	-0,03	

	bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01	-0,01
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00	
		IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04	
		V.	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10	
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10	
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02	
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00	0,00
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07	
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10	
9	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,10	
		II.	Mírně snižující cenu	-0,05	
		III.	Bez vlivu na cenu	0,00	0,00
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05	
		V.	Významně zvyšující cenu	0,10	
mezisoučet - suma V_i ($i=1-9$)					-0,01
10	Stavebně - technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05*	
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*	1,00
		III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*	
		IV.	Byt ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*	
		V.	Byt ve špatném stavu (nutná rekonstrukce)	0,40*	
Index konstrukce a vybavení $I_V = (1 + \text{suma } V_i (i=1-9)) \times V_{10} =$					0,797

4.1.2.2. Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Výpočet výměr pro ocenění

Bytová jednotka velikosti 3 + 1

I. NP	
Kuchyň	11,60 m ²
Pokoj č. 1	13,56 m ²
Pokoj č. 2	8,20 m ²
Pokoj č. 3	16,40 m ²
Předsíň	5,97 m ²
Koupelna	2,94 m ²
WC	1,19 m ²
Sklepní kóje 0,9*0,1	0,09 m ²

Výměra celkem pro ocenění 59,95 m²

Výpočet ceny bytové jednotky

Výpočet ceny bytu ve vícebytovém domě podle § 38, přílohy č. 27 vyhl.				
účel užití budovy - bydlení			bytová jednotka	
Zatřídění pro potřeby ocenění				
Konstrukce	prefabrikovaná, typová (J)	CZ-CC	112	
Střecha	sklonitá plochá	SKP	46.21.12.1..1	
Rok odhadu		rok	2 016	
Rok pořízení resp. kolaudace		rok	1 977	
Stáří		roků	39	
Výpočet ceny porovnávacím způsobem				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	Kč/m ²	10 478,00
Podlahová plocha	dle přílohy č. 1	PP	m ²	59,95
Index konstrukce a vybavení	příloha č. 27, tabulka č. 2	I _v		0,80
Základní cena upravená	ZCU = ZC x I _v	ZCU	Kč	8 350,44
Index trhu	dle §4 odst. 1	I _t		0,97
Index polohy	dle §4 odst. 1	I _p		1,14
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	PP*ZCU*I_t*I_p			553 573,44

4.1.3. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

Poř. č.	Přehled oceněných nemovitostí	Cena ke dni odhadu
3.1	Pozemky § 3 a § 4	5 886 Kč
3.2	Bytová jednotka	553 573 Kč
	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem činí	559 459 Kč

Cena nemovitosti zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona 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. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. činí celkem 559.459,-Kč.

4.2. Cena stanovená metodou porovnávací

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 nepromítají 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Způsob stanovení obvyklých (tržních) cen je uveden v části 3.2.

4.2.1. Způsob stanovení ceny

Porovnávací metoda stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a jsou v databázi znalce nebo budou realizovány a informace jsou zjištěny na portálu realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty K1 - K7, aby výsledná cena byla co nejblíží ceně obvyklé posuzované nemovitosti. Koeficienty se upravuje nabízená cena srovnávaných nemovitosti z daného místa v daném stavu na parametry posuzované nemovitosti.

4.2.2. Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí - RD

Zjištěné obvyklé ceny prodeje obdobných nemovitostí z databáze portálu realitních kanceláří v prvním čtvrtletí roku 2017, využití portál Sreality.cz.

Nemovitost č. 1 – Bytová jednotka 2+1, Okružní, Tanvald – portál RK



podlahová užitná 53 m²,

2 (celkem 4 NP), **Cena: 787.500 Kč**,

panelová,

po rekonstrukci, Vlastnictví osobní

Popis: Nabízím k prodeji byt v OV 2+1 o ploše 53 m² se zasklenou lodžii ve 2. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu v ulici Okružní v Tanvaldě. Byt prošel celkovou rekonstrukcí: plastová okna, nové jádro, kuchyňská linka včetně myčky a vestavěného sporáku s troubou, koupelna, elektroinstalace, topení, interierové dřevěné dveře, plovoucí podlahy. V blízkosti se nachází ZŠ, MŠ, MěÚ, zdravotní středisko, obchody, bus. Velké sportovní vyžití: sjezdovka, běžecké tratě, tenis, golf. Vytápění ústřední dálkové.

Nemovitost č. 2 – Bytová jednotka 3+1, Tanvald – portál RK



podlahová užitná 62 m², 2 (celkem 4 NP), **Cena: 790.000 Kč**, panelová,
velmi dobrý, Vlastnictví – osobní

Popis: Nabízím k prodej byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví ve 2. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu v ul. Okružní v Tanvaldě. Slunný byt o výměře 62 m² je orientován na jih - sever. Byt prošel v roce 2010 rekonstrukcí: nové jádro, plastová okna, kuchyňská linka, koupelna, inter. dveře. V blízkosti se nachází ZŠ, MŠ, MěÚ, zdravotní středisko, obchody, BUS, sjezdovka, běžecké tratě, tenis. Vytápění ústřední dálkové.

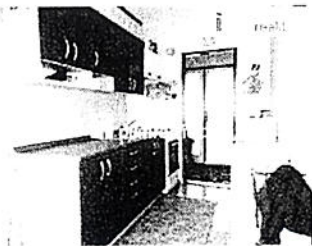
Nemovitost č. 3 – Bytová jednotka 3+1, Palackého, Tanvald – portál RK



podlahová užitná 69 m², 13 (celkem 15 + 1. PP), **Cena: 660.000 Kč**,
panelová, velmi dobrý, Vlastnictví – osobní

Popis: Prodej bytu 3+1 ve 13. NP v osobním vlastnictví o celkové ploše 69,2 m² + sklepní kóje. Dům prošel revitalizací - zateplen, část oken plastová, výtahy. V bytě plovoucí podlahy, koberec, dlažba. Byt prostorný a slunný. Výborná dopravní a občanská vybavenost.

Nemovitost č. 4 – Bytová jednotka 3+1, Radniční, Tanvald – portál RK



podlahová užitná 73 m², 3. NP (celkem 4. NP), **Cena: 645.000 Kč.**
panelová, velmi dobrý. Vlastnictví – osobní

Popis: prodej bytu v osobním vlastnictví v klidné části sídliště Výšina v obci Tanvald . Horské městečko nabízí velké množství volno časových aktivit - turistika, lyžování, cykloturistika. Byt je v původním udržovaném stavu, proběhla výměna plastových oken, zateplení lodžie a instalace kuchyňské linky. V obytných pokojích jsou na podlaže parkety, v kuchyni a chodbě PVC. Vytápění a ohřev vody - dálkový, voda a kanalizace - veřejná, elektrika a plyn na vaření. K bytu náleží sklepní koje. Celková plocha bytu 73 m².

4.2.3. Stanovení obvyklé ceny bytového domu porovnávací metodou

Hodnocená nemovitost:	
UP - podlahová plocha (m2)	60
Umístění v obci	na okraji obce
Technický stav	dobry

Název	Srovnatelná nemovitost číslo			
	1	2	3	4
Cena prodejní (Kč)	787 500	790 000	660 000	645 000
UP - užitná plocha (m2)	53	62	69	73
Cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	14 858	12 742	9 565	8 836
Technický stav	po rekonstrukci	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
K1	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	0,98	1,00	1,03	1,04
K3	1,00	1,00	1,00	1,00
K4	0,90	0,95	1,00	1,00
K5	1,00	1,00	1,00	1,00
K6	0,99	0,99	1,00	0,99
K7	0,96	0,96	0,96	0,96
Upravená cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	11 832	10 929	8 985	8 297

Počet porovnávaných nemovitostí	4
Cena UP - maximum (Kč/m ²)	11 832
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m²)	10 011
Cena UP - minimum (Kč/m ²)	8 297
Užitná plocha posuzovaného objektu (m²)	59,95
Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem (Kč) činí	600 151

Koeficient:	Popis:
K1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
K2	= velikost objektu
K3	= poloha
K4	= provedení a vybavení
K5	= celkový stav
K6	= vliv pozemku
K7	= ostatní - slunný byt, umístění ve zvýšeném 1. NP

Cena nemovitosti celkem zjištěná porovnávací metodou ke dni odhadu činí 600.151,- Kč.

5. Závěrečná analýza

V níže uvedené tabulce je uvedeno porovnání zjištěných cen dle jednotlivých použitých metod. Vyšší cena v tomto případě je cena zjištěná metodou porovnávací.

Oddíl číslo	Použitá metoda ocenění - cena nemovitosti celkem	Cena ke dni ocenění	Podíl
		(Kč)	(%)
4.1.	Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu	559 459	100,00%
4.2.	Cena zjištěná metodou porovnávací	600 151	107,27%

Bytová jednotka umístěná ve zvýšeném 1. NP bytového domu, stavebně technický stav je dobrý, ale v podstatě vše původní, kromě rekonstruované koupelny před cca 10 lety a keramického obkladu za kuchyňskou linkou před cca 2 lety, pro dnes požadovaný standard je předpoklad dílčí modernizace WC, dveří, nášlapných vrstev podlah. Byt je omezeně osluněný pouze dva pokoje v odpoledních hodinách, další dva pokoje orientované na sever, do kterých údajně nikdy slunce nesvítí, navíc jsou umístěny v „otevřeném“ rohu zalomeného objektu viz. situace Příloha č. 3

Na základě uvedených skutečností je odhadce toho názoru, že uvedená nemovitost bude s ohledem na velikost, technický stav ve své kategorii obtížněji obchodovatelná.

Silné stránky: byt umístěn v technicky udržovaném objektu, umístění v okrajové části obce možnost vycházek do přírody

Slabé stránky: byt umístěn ve zvýšeném přízemí, orientace bytu nevýhodná z hlediska oslunění, byt bez balkonu, méně pracovních příležitostí ve městě, za prací nutno dojíždět

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji současnou obvyklou cenu oceňované nemovitosti v daném čase a místě ve výši **600.000,- Kč.**

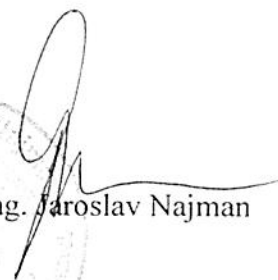
6. Závěr odpověď na znalecký úkol:


Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 558/3 v bytovém domě č.p. 558 na stavební parc. č. 1208/2 s příslušenstvím a pozemky, k. ú. Tanvald, obec Tanvald, okres Jablonec nad Nisou

Odpověď na znalecký úkol:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji současnou obvyklou cenu oceňované nemovitosti bytové jednotky č. 558/3 v bytovém domě č.p. 558 na stavební parcele č. 1208/2 s příslušenstvím a pozemky vedených na LV č. 2410 a 1931, k.ú. Tanvald, obec Tanvald, okres Jablonec nad Nisou v daném čase a místě ve výši **600.000,- Kč.**


Slovy: šeststetisíc Kč


ing. Jaroslav Najman



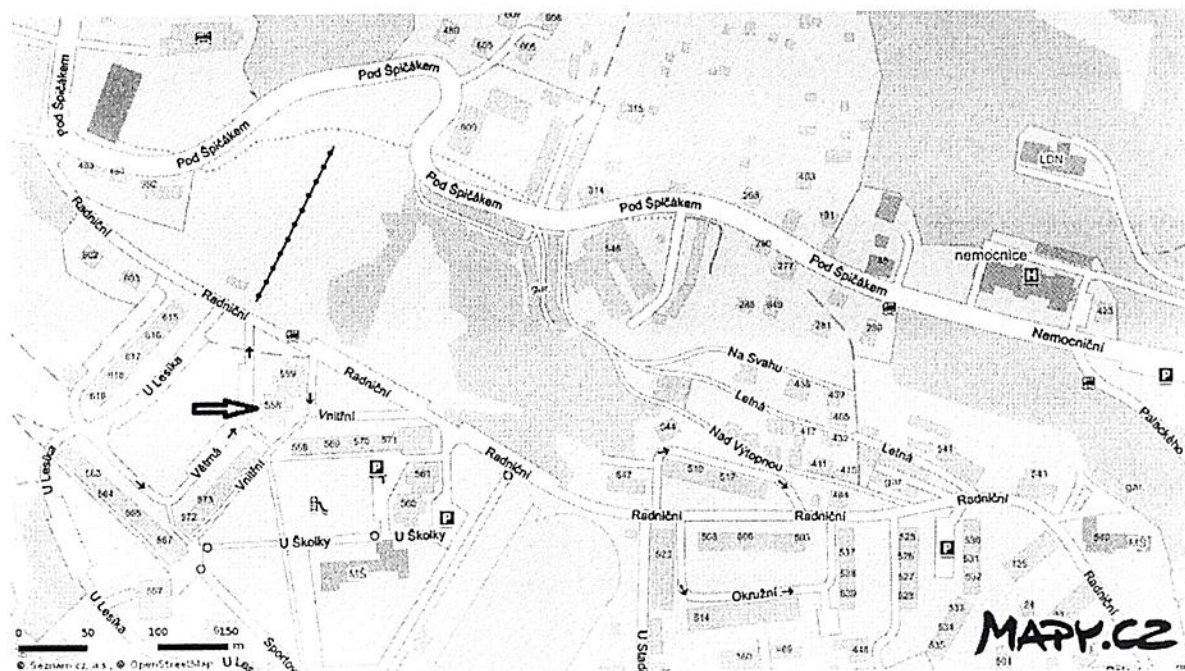
7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, čj. Spr. 921/2002 ze dne 20. 2. 2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1183 - 13/2017 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji podle připojené likvidace.


ing. Jaroslav Najman
Mánesova 67
466 02 Jablonec nad Nisou

Mapa oblasti:

Příloha č. 4

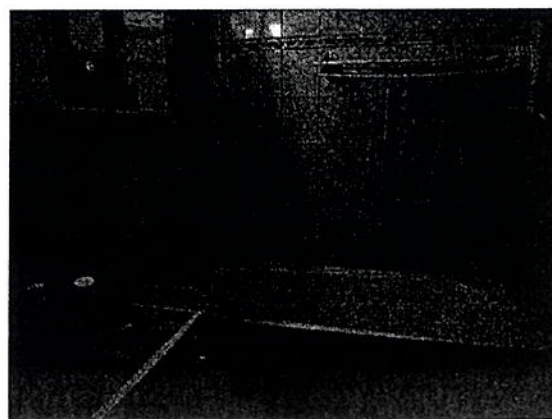


Fotodokumentace

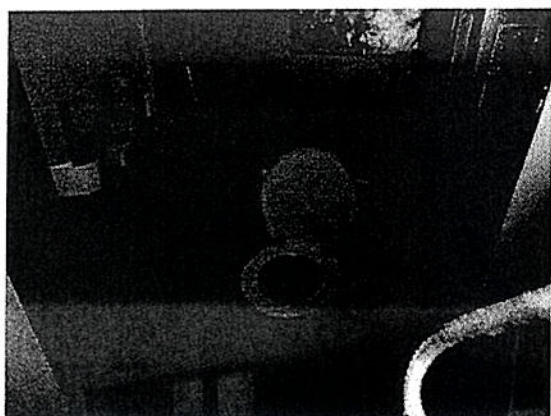
Příloha č. 5



Severozápadní pohled na bytovou jednotku umístěnou ve zvýšeném přízemí – 1. NP



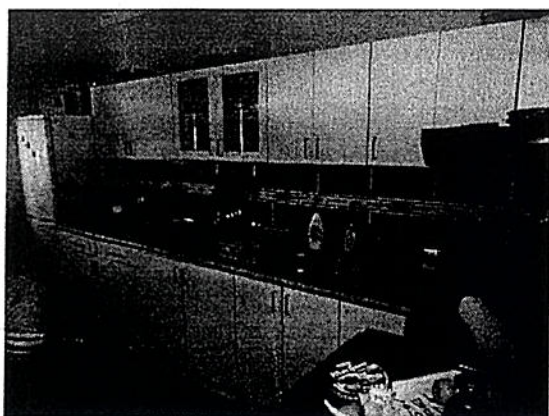
1. NP Koupelna



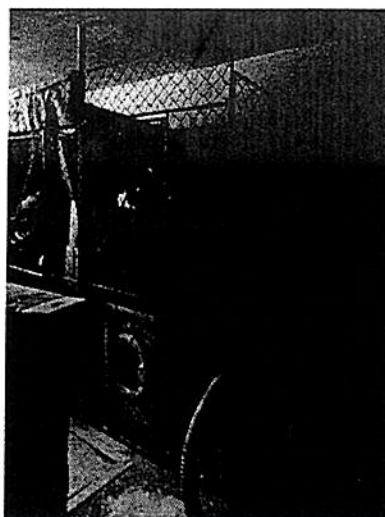
WC



Obývací pokoj



Kuchyň



1. PP Sklepní kóje