

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8733-1197/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. Richard Jasinský, se sídlem Charkovská 24, Praha 10, 101 00, jednající jako insolvenční správce Antonie Lainerové, RČ:785108/2569, Mšenská3952/40, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou.

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Mšenská 3952/40, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 24.04.2018

Zpracováno ke dni: 25.04.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Aleš Novák
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.06.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3952/11 a podílu ve výši 581/20890 na společných částech budovy č.p. 3951, 3952 a pozemku parc. č. 348/16 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Mšeno nad Nisou pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3952/11
Adresa předmětu ocenění:	Mšenská 3952/40, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Ulice:	Mšenská
Katastrální území:	Mšeno nad Nisou

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.04.2018.
Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Lainerová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Lainerová Antonie, Mšenská 3952/40, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3952/11 a podíl ve výši 581/20890 na společných částech budovy č.p. 3951,3952 a pozemku parc. č. 348/16 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Mšeno nad Nisou.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště je z minerální vaty. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1982.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, výtah - celková, dále v roce 2010: okna - celková.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 6. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 18,02 m², pokoj o výměře 12,31 m², kuchyně o výměře 9,72 m², předsíň o výměře 9,83 m², koupelna o výměře 2,96 m², koupelna o výměře 1,07 m², sklepní kóje o výměře 2,10 m². Podlahová plocha činí 53,91 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 56,01 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V oceňované bytové jednotce jsou typové plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou typové dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položeno lino a v chodbě je položeno lino. V ostatních místnostech je lino.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, síťové rozvody.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: topná tělesa a rozvody - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1982	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		výtah	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
Vnější omítky	břizolitové		
Vnitřní omítky	štukové		
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna		
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý		
Vady bytového domu	vybavení: bez vad rozvody: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1																																
	Podlaží bytové jednotky	6																																
	Bytové jádro	vyzděné																																
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem																																
	Orientace oken obytných místností	západ																																
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo																																
	Toaleta(y)	klasická toaleta																																
	Vstupní dveře	dřevěné																																
	Typ zárubní	ocelové																																
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																																
	Osvětlovací technika	lustry																																
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák																																
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Pokoj</td> <td>pokoj</td> <td>18,02 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>pokoj</td> <td>12,31 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>9,72 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>předsíň</td> <td>9,83 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,96 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>1,07 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>53,91 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>příslušenství</td> <td>sklepní kóje</td> <td>2,10 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>56,01 m²</td> </tr> </table>			Pokoj	pokoj	18,02 m ²	Pokoj	pokoj	12,31 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,72 m ²	Ostatní prostory	předsíň	9,83 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,96 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	1,07 m ²	Podlahová plocha		53,91 m ²				příslušenství	sklepní kóje	2,10 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		56,01 m ²
	Pokoj	pokoj	18,02 m ²																															
	Pokoj	pokoj	12,31 m ²																															
	Kuchyně	Kuchyně	9,72 m ²																															
	Ostatní prostory	předsíň	9,83 m ²																															
	Koupelna, WC	Koupelna	2,96 m ²																															
	Koupelna, WC	Koupelna	1,07 m ²																															
	Podlahová plocha		53,91 m ²																															
	příslušenství	sklepní kóje	2,10 m ²																															
	Podlahová plocha vč. příslušenství		56,01 m ²																															
Elektřina	230V																																	
Vodovod	vodovod																																	
Svod splašek	veřejná kanalizace																																	
Plynovod	ne																																	
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové																																	
Topná tělesa	závěsné radiátory																																	
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově																																	
Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino ostatní: lino																																	
Popis stavu bytové jednotky	dobrý																																	
Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>topná tělesa a rozvody</td> <td>celková</td> <td>2008</td> </tr> </tbody> </table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	topná tělesa a rozvody	celková	2008																									
Konstrukce	Rozsah	Rok																																
topná tělesa a rozvody	celková	2008																																

	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 prodejkách 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 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Dále byla vypočtena cena stanovená dle platného cenového předpisu.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.04.2018. 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3952/11

Bytová jednotka č. 3952/11, v ulici Mšenská, obec Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mšenská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 53.91 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
1	Palackého, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
2	Polní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
3	Mšenská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
4	Pobřežní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
5	Palackého, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	osobní

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25.818,18 Kč	0.9	23.236,36 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	23.236,36 Kč
2	24.545,45 Kč	0.9	22.090,91 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	22.090,91 Kč
3	27.678,57 Kč	0.9	24.910,71 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9900	25.162,34 Kč
4	26.785,71 Kč	0.9	24.107,14 Kč	1.00	0.99	1.09	1.00	0.88	1.00	0.9496	25.386,63 Kč
5	29.464,29 Kč	0.9	26.517,86 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9900	26.785,72 Kč
Celkem průměr											24.532,39 Kč
Minimum											22.090,91 Kč
Maximum											26.785,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.860,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22.671,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											26.392,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o objekty s vysokou shodou z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

24.532,39 Kč/m²

*

53,91 m²

= **1.322.541 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

1.323.000 Kč

II) Ocenění dle vyhlášky

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jablonec nad Nisou
Katastrální území: Mšeno nad Nisou
Počet obyvatel: 45 702

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\ 085,00\ Kč/m^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Vyšší poptávka tlačící na cenu	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,224$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita v blízkosti přehrady	III	0,10

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,180}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,444}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,251}$$

1. Byt 2+1

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,180}$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,180 = 1,251$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 085,-	1,251		1 357,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	348/16	361	1 357,33	489 996,13
Stavební pozemek - celkem			361		489 996,13

- zjištěná cena = **489 996,13 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. = 489 996,13Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **489 996,13 Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jablonec nad Nisou
Stáří stavby:	36 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 437,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt 2+1:	53,91 *	1,00 = 53,91 m ²
sklep:	2,10 *	0,10 = 0,21 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,12 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
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 obyt. 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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 36 let:

$$s = 1 - 0,005 * 36 = \mathbf{0,820}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,820 = \mathbf{0,836}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 1,180**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 14\,437,- \text{ Kč/m}^2 * 0,836 = 12\,069,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,12 \text{ m}^2 * 12\,069,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,180 = 817\,012,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{817\,012,73 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 489 996,13 Kč

Spoluvlastnický podíl: 581 / 20 890

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$489\,996,13\text{ Kč} * 581 / 20\,890 = 13\,627,94\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 627,94 Kč

Byt 2+1 - zjištěná cena = 830 640,67 Kč

REKAPITULACE

1. Byt 2+1	830 640,70 Kč
1.1. Pozemek	13 627,94 Kč
1.2. Oceňovaný byt	<u>817 012,73 Kč</u>
	= 830 640,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 830 640,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 830 640,- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.323.000,-- Kč

II. Výsledek dle cenové vyhlášky

830.640,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.300.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřístatisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Aleš Novák
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.06.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8733-1197/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

25. 4. 2018

Informace o jednotce | Nahrazení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	3952/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. n. 3951_3952
Katastrální území:	Mšerno nad Nisou (656135)
Číslo LV:	8122
Podíl na společných částech:	581/20890

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lainerová Antonie, Mšenská 3952/40, Mšerno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podzástavní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lainerová Antonie
Uzavření smlouvy o provedení dražby dobrovolné
Zahájení exekuce - Lainerová Antonie
Základ zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

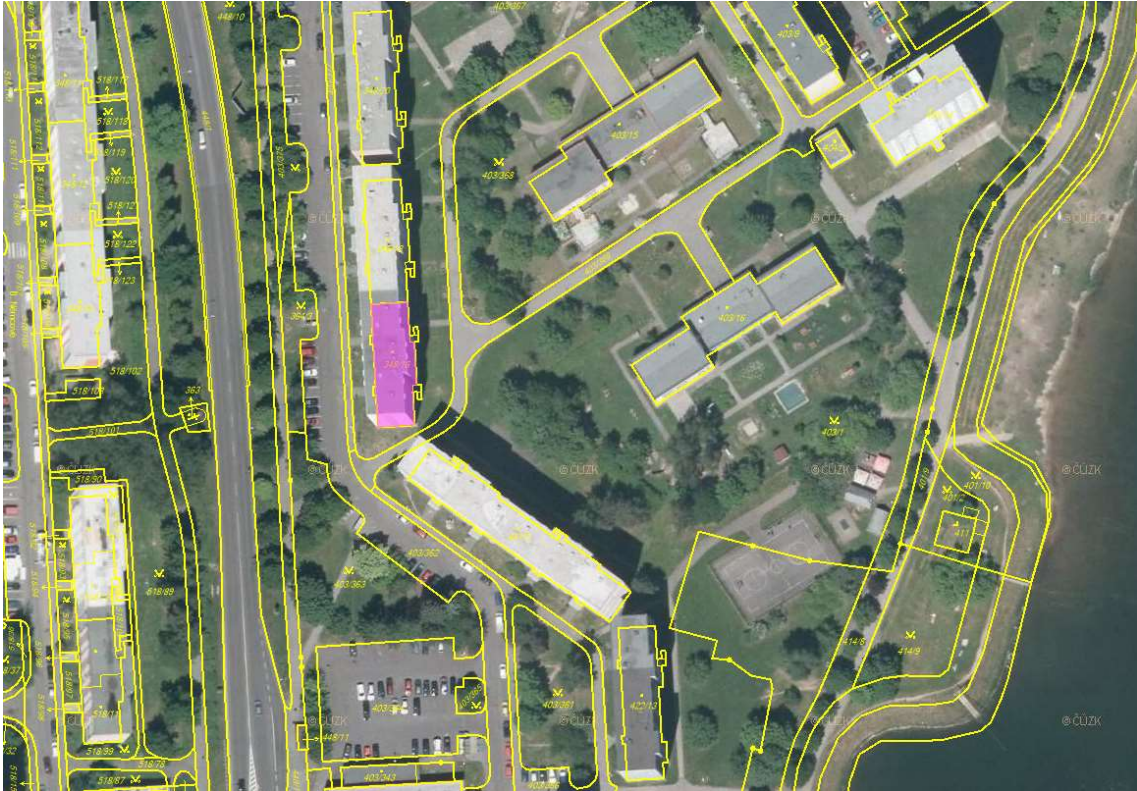
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#) [Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#).

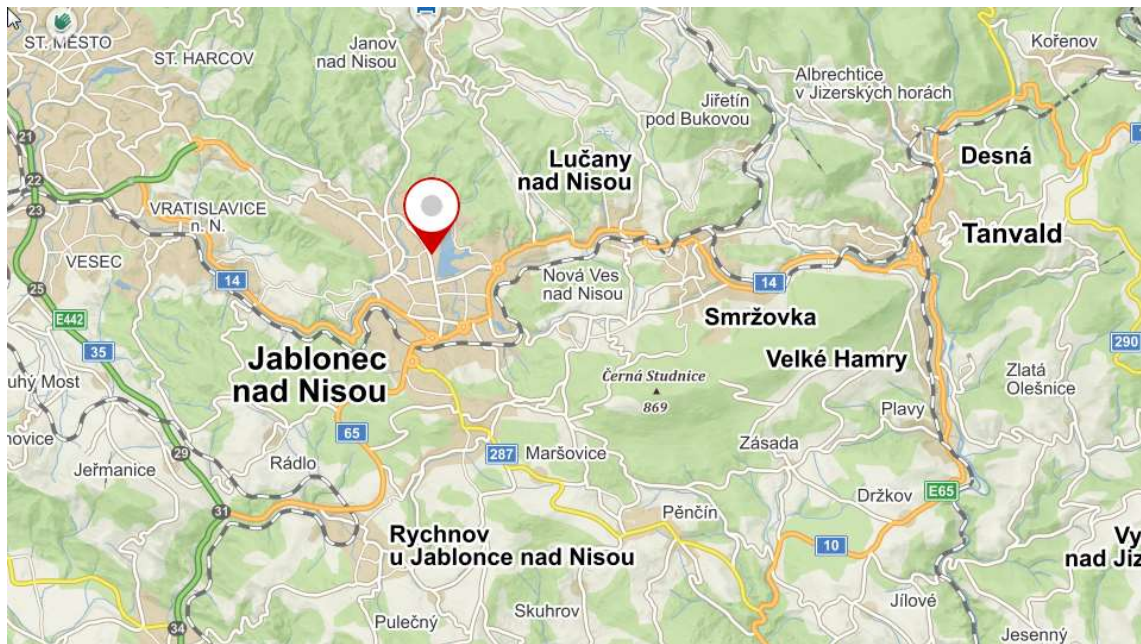
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.04.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad nemovitostí a katastrální úřad](#). [Podle usnesení 1800/P](#) [Krajový 18221 Praha 6 P](#)
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zavězte přímo na [www.cuzk.cz](#) nebo [na e-mail adrese](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec - část obce: Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

Ulice, č.p./č.o.: Mšenská 3952/40
PSČ: 46604

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -680666 Y: -978418

Souřadnice GPS: N: 50°44'11,57" E: 15°10'6,93"

Kód adresy: 12198498 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

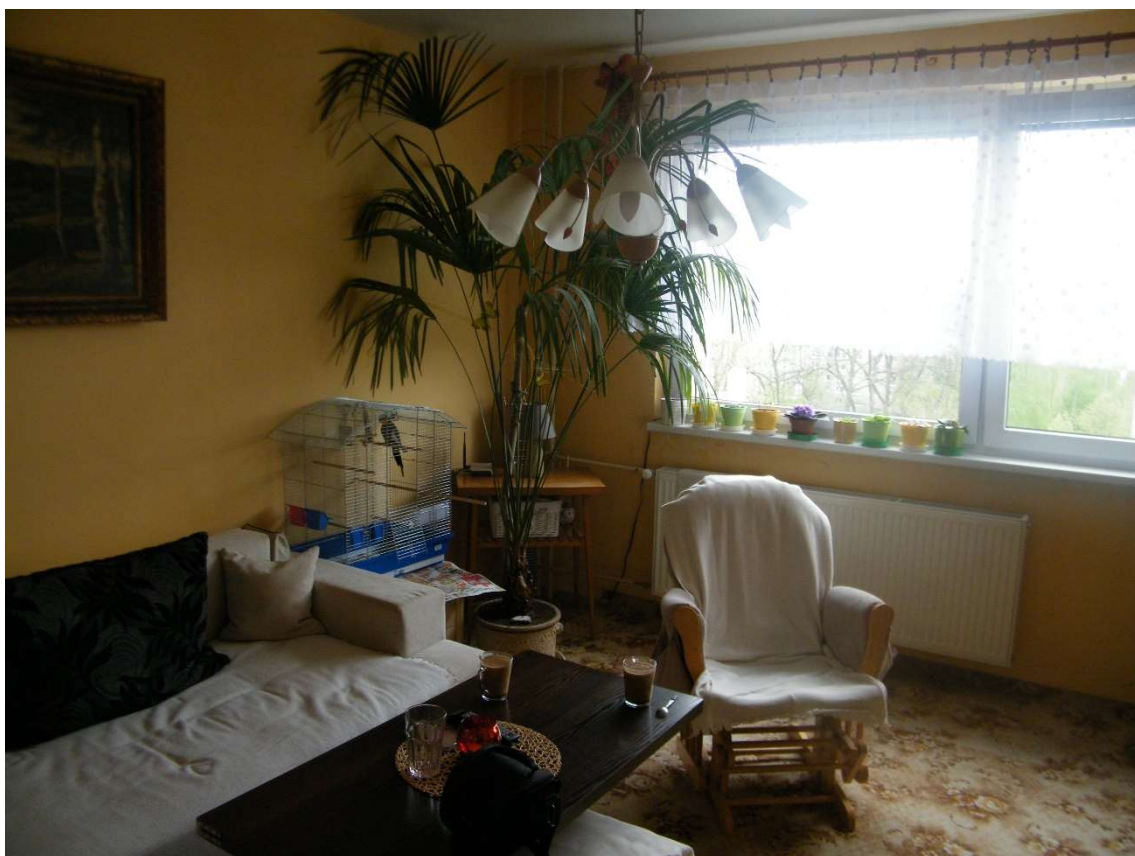
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty výhradně v rámci poskytnutých údajů a nezávisle na jakémkoli způsobu použití. Copyright a Databank - úplně zdarma ke stažení www.intermap.cz

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



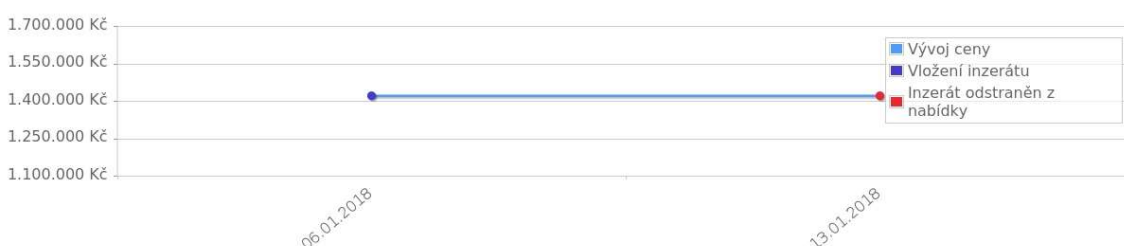
Prodej, Byt, 55 m², Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

Celková cena: 1.420.000 Kč

Adresa: Palackého, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Prodej, Byt, 55 m², Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

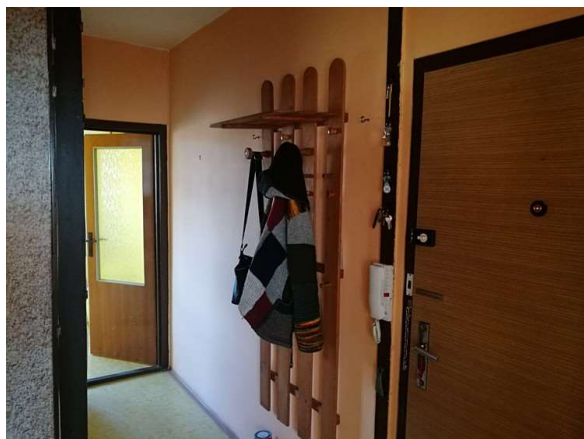
Adresa	Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena	1420000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	55
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Prodej slunného bytu 2+1 v 6.NP. o výměře 55m2, Jablonec N.N. - Mšeno. V domě nové rozvody vody a odpadů, nový výtah. Byt v udržovaném zachovalém stavu. Kuchyňská linka s plynovým sporákem a elektrickou troubou, v bytě nová okna, nové

radiátory, podlahy lino a koberec, původní zachovalá koupelna a WC. Velmi dobrá dostupnost a občanská vybavenost, volný ihned, dohoda možná - rychlé jednání výhodou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 55 m², Polní, Jablonec nad Nisou

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Polní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Prodej, Byt, 55 m², Polní, Jablonec nad Nisou



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Polní, Jablonec nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena	1350000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	1 270 000 Kč	Podlahová plocha	55
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Okraj obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Prodej bytu 2-3+1/L, dr., ul. Polní, Jablonec nad Nisou. Nabízíme byt 2-3+1/L(zasklená), dr., ul. Polní, Jablonec nad Nisou. Výměra bytu je 55m² i s komorou a nachází se v 5. patře domu po kompletní rekonstrukci: plastová okna, zasklené lodžie, zateplená budova, nové výtahy, vstupní hala, vchodové dveře a vlastní kotelna. Velkou výhodou jsou velmi nízké měsíční poplatky, tj. 2.940 Kč. Slunný, pěkný a udržovaný byt, s výhledem do okolí, je po dohodě ihned volný. Veškerá občanská vybavenost v místě. Nedaleko centra města a poblíž tramvajové spojení na L.B. Velmi klidné místo, s

dostatkem parkovacích ploch. Výhodný úvěr zdarma zařídíme. Makléři nabídku doporučují.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 56 m², Mšenská, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

Celková cena: 1.550.000 Kč

Adresa: Mšenská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Prodej, Byt, 56 m², Mšenská, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

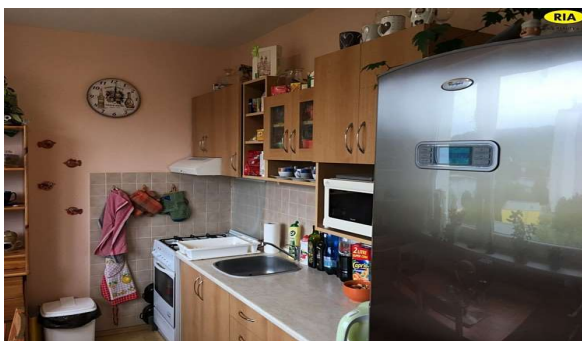
Adresa	Mšenská, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena	1550000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	56
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	56
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

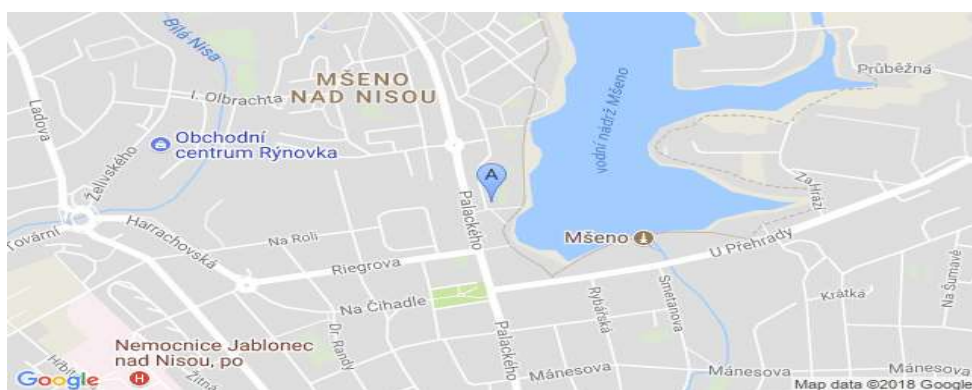
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku o velikosti 2+1 a výměře 56 m² v osobním vlastnictví, která se nachází 6.patře panelového domu. Dům samotný je ve výborném stavu po renovaci - plastová okna, zateplená fasáda, nová střecha, nové rozvody, výtah atd. Jedná se o poptávanou lokalitu přímo u Jablonecké přehrady. Z bytu je krásný výhled na přehradu. V okolí je k dispozici veškerá občanská vybavenost: škola, školka,

MHD, market, restaurace atd. Parkování je možné na komunikaci přímo před domem. Byt samotný prošel před několika lety částečnou rekonstrukcí - kuchyňská linka, dveře, koupelna. Díky dispozici 2+1 byt nabízí 2 samostatné neprůchozí pokoje (ložnice a obývací pokoj), které jsou orientovány jihozápadním směrem. V předsíni je možnost instalovat vestavěné skříně. Velkou výhodou je zděné jádro s oddělenou koupelnou (vana) a odděleným WC. K bytu náleží běžná sklepní kóje v suterénu domu. Byt je k nastěhování po dohodě. Aktuálně ho využívá nájemník. Byt je vhodný jak na vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost k dalšímu pronajímání. Nájemce zajistíme. Veškeré další informace Vám poskytne náš makléř, neváhejte se na něj obrátit. Zároveň Vám zdarma zajistíme financování koupě této nemovitosti. Při financování koupě přes naše partnery není třeba skládat rezervační poplatek. Z důvodu absence PENB při počátku inzerce nemovitosti, je zařazena do kategorie G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



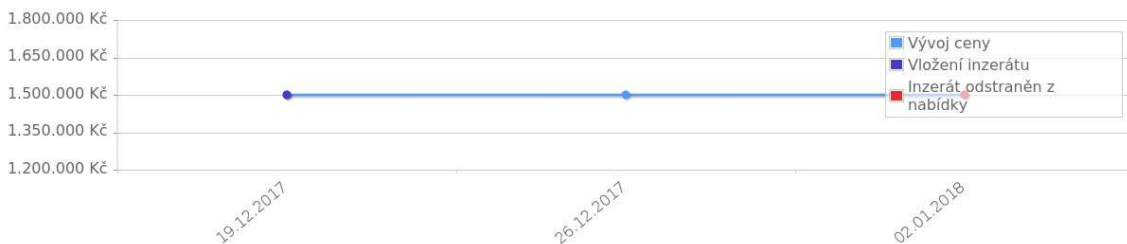
Prodej, Byt, 56 m², Pobřežní, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Pobřežní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Prodej, Byt, 56 m², Pobřežní, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pobřežní, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena	1500000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	56
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Tímto si Vám dovoluji nabídnout světlý, slunný byt 2+1 o velikosti 56 m² ve 4.NP v klidné, krásné lokalitě ve Mšeni u druhé přehrady, ulice Pobřežní. Byt je v družstevním vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví. Dům i byt prošel rekonstrukcí a sestává z prostorné chodby, odkud jsou jednotlivé vstupy do pokojů, kuchyně, koupelny se sprchovým koutem a samostatného wc. Kuchyně je vybavena prostornou kuchyňskou

linkou se samostatně stojícím sporákem s troubou. K bytu náleží sklepní kóje. Předností nemovitosti je její úžasná poloha, příjemné bydlení v klidné lokalitě, s výhledem na přehradu a na Rýnovice, v blízkosti zeleně, avšak s plnou občanskou vybaveností, včetně městské hromadné dopravy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



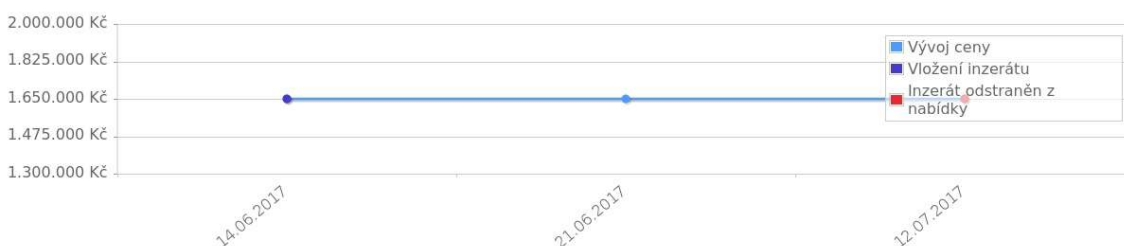
Prodej, Byt, 56 m², Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Palackého, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Prodej, Byt, 56 m², Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

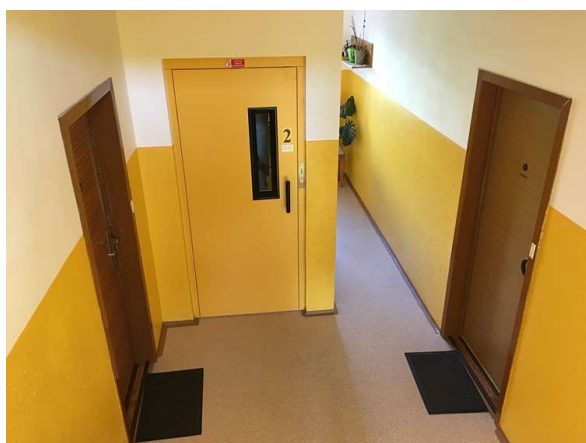
Adresa	Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena	1650000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	56
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1 nedaleko jablonecké přehrady v ulici Palackého. Byt o výměře 56m² se nachází ve 2.patře panelového domu s novým výtahem. V bytě se nachází předsíň, zděná koupelna s vanou, samostatné wc, obývací pokoj, ložnice a

samostatná kuchyň s oknem. Kuchyňská linka je zachovalá. V bytě jsou plastová okna vybavená žaluziemi. K bytu náleží sklepní kóje. Velmi příjemné a klidné bydlení s veškerou občanskou vybaveností v místě. Parkování před domem. Financování zajistíme!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

