ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-12187

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům v Jablonci nad Nisou**
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Jablonec nad Nisou
Adresa nemovité věci:	Na Roli 2260/19, 466 01 Jablonec nad Nisou

OBJEDNAVATEL:	**Larynex s.r.o.**
Adresa objednavatele:	Přívrat 1454/12, 61600 Brno - Žabovřesky

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**		
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město		
	IČ:	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**1 740 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.8.2016 Stav ke dni: 19.8.2016

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.8.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 2125 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2260 Jablonec nad Nisou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 979/3 (ostatní plocha) a parc. č. 979/6 (ostatní plocha) vše v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 13978.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti Larynex s.r.o. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 15.8.2016.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Znalecký posudek č. 1870-11/2015 zhotovený společností SINCOSULT s.r.o. dne 27.2.2015.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze.

Praha 2012

Místopis

Město Jablonec nad Nisou se nachází v Libereckém kraji cca 10 km jihovýchodně od krajského města Liberce. Městem protéká řeka Nisa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná v Liberci. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna, sportovní areály a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD (Dopravní podnik města Liberce a Jablonce nad Nisou), příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální zastavěné části města Jablonec nad Nisou v ulici Na Roli č.p. 2260 č.o. 19 ve smíšené zástavbě. V blízkosti nemovitých věcí se nachází průmyslový areál, bytové i rodinné domy, řadové garáže, objekty občanské vybavenosti a vodní nádrž Mšeno. Občanská vybavenost města je v dosahu. Centrum města je vzdáleno cca 1 km. Zastávka autobusu „Jablonec nad Nisou, Jablonex" se nachází cca 400 m od oceňovaných nemovitých věcí.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastnictví:
Parc. č. 985/4	Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou
Parc. č. 2550/1	Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

Celkový popis

Budova č.p. 2260 na pozemku parc. č. St. 2125 je v Katastru nemovitostí vedená jako rodinný dům. Budova byla využívaná k bydlení. V době ohledání je budova dlouhodobě nevyužívaná, neobyvatelná, neudržovaná, volně vystavená povětrnostním vlivům. Fasáda domu je opadaná, jsou zničeny rozvody IS, okna jsou bez výplní v havarijním stavu, vnitřní dveře chybí. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci.

Jedná se o samostatně stojící, patrový dům. Dům měl dvě obytná nadzemní podlaží, volný půdní prostor a je podsklepený. Půdorys domu je nepravidelný. Zastavěná plocha domu je cca 203 m^2. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z pálených cihel a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je mansardová s vikýři. Krov je dřevěný vázaný. Stropy jsou dřevěné trámové. Střešní krytina je plechová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Budova je vybavena bleskosvodem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá (kastlová). Vchodové dveře jsou dvoukřídlé dřevěné plné. Schodiště je betonové dvouramenné. Do půdního prostoru je schodiště dřevěné. Vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní omítky jsou jednovrstvé vápenné. Obložení dveří je převážně dřevěné. Podlahy jsou prkenné a betonové. Obklady nejsou provedeny. Stáří budovy je cca 100 let. K domu patří okolní pozemek.

Vnitřní dispozici domu tvoří v 1. PP sklady a nebytové prostory, v 1. NP se nachází chodba, schodiště, sedm místností, prostor původní koupelny a WC, v 2. NP se nachází chodba, schodiště a tři bytu o dispozici 1+1. Na mezipodestách schodiště jsou umístěny WC. Vstup do domu je v 1. NP a v 1. PP.

Přípojky IS nebylo možné ověřit. V místě se nacházejí tyto IS: elektřina, vodovod, plynovod a kanalizace. Budova je bez vytápění. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. St. 2125 je převážně zastavěnou plochou pod budovou č.p. 2260. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 979/3 a parc. č. 979/6 a tvoří s ním jednotný funkční celek. Pozemky mají obdélníkový tvar, jsou svažité a nejsou oplocené. Pozemky jsou v KN vedené jako ostatní plocha - zeleň, manipulační plocha. Na pozemcích se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou travnaté a neudržované. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2550/1 ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou, z ulice Na Roli.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 15.8.2016.

Slabé stránky

Budova č.p. 2260 je v původním stavu, se zanedbanou údržbou, dlouhodobě nevyužívaná, vhodná k celkové rekonstrukci.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika:	
☒ Stavby dlouhou dobu neužívané	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Ocenění pozemků
1.1 Stavební pozemky Jablonec nad Nisou
2. Porovnávací ocenění
2.1 Rodinný dům č.p. 2260 Jablonec nad Nisou

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Stavební pozemky Jablonec nad Nisou

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m²]	**Požadovaná /kupní cena** [Kč]	**Jednotková cena** [Kč/m²]	**Koeficient celkový** [K_C]	**Upravená cena** [Kč/m²]
Lokalita: Jablonec nad Nisou-Rýnovice, Želivského					
KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,03 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95					
Parcela č.:	893	1 450 000	1 623,74	0,93	**1 509,39**
Popis pozemku: Stavební pozemek nacházející se v obci Jablonec nad Nisou. Celková plocha pozemku je 893 m².					
Lokalita: Jablonec nad Nisou, Mlýnská					
KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95					
Parcela č.:	485	700 000	1 443,30	0,90	**1 302,58**
Popis pozemku: Stavební pozemek nacházející se v obci Jablonec nad Nisou. Celková plocha pozemku je 485 m².					
Lokalita: Jablonec nad Nisou, Pod Vodárnou					
KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,15 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95					
Parcela č.:	950	1 415 500	1 490,00	1,04	**1 546,43**
Popis pozemku: Stavební pozemek nacházející se v Jablonci nad Nisou. Celková plocha pozemku je 950 m². Pozemek je mírně svažitý a nachází se na kraji obce směrem na jihozápad. Na pozemku se nachází elektrika. Další IS jsou na hranici pozemku. Příjezdová cesta je podél celého pozemku.					
Průměrná jednotková cena					**1 452,80 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	St. 2125	260	1 453,00	377 780
ostatní plocha	979/3	349	1 453,00	507 097
ostatní plocha	979/6	87	1 453,00	126 411
Celková výměra pozemků		**696**	**Hodnota pozemků celkem**	**1 011 288**

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům č.p. 2260 Jablonec nad Nisou

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	203,00 m^2
Plocha pozemku:	696,00 m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům, Jablonec nad Nisou

Rodinný dům s příslušenstvím, který se nachází v obci Jablonec nad Nisou. Dům je řadový, rohový a patrový. Dům má obytná dvě nadzemní podlaží, podkroví a je částečně podsklepený. Na patrovou část navazuje z východu obytná přízemní část. Vnitřní dispozici domu tvoří v přízemí byt o dispozici 2+1 (pokoj, kuchyně, chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC), v 2. NP byt o dispozici 3+1 (tři pokoje, kuchyně, koupelna s WC), v podkroví byt o dispozici 1+1 (pokoj, kuchyně, chodba, koupelna s WC) a rozestavěný byt o ploše cca 28 m^2. V přízemní části se samostatným vchodem se nacházejí dvě velké místnosti. U jedné místnosti je koupelna. Na dům navazuje přízemní kolna obdélníkového půdorysu. Kolna je zděné konstrukce s pultovou střechou. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,10
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/ks
0,75	1 494 925

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	487 m^2	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč/ks

Název: Bytový dům, Jablonec nad Nisou, Saskova

Bytový dům nacházející se v Jablonci nad Nisou. Jedná se o řadovou krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s vikýři. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou nová dřevěná. Zastavěná plocha nemovité věci je 145 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Dům je obývaný. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/ks
0,64	1 975 893

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	0 m^2	3 100 000 Kč	3 100 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Jablonec nad Nisou, Podzimní

Rodinný dům nacházející se v Jablonci nad Nisou. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 373 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 154 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je ústřední. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. V suterénu domu se nachází garáž, dílna, komora s tech. místností. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/ks
0,67	1 864 077

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	373 m^2	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Jablopnec nad Nisou - Kokonín, Dalešická

Rodinný dům nacházející se v Jablonci nad Nisou. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.660 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,25
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,75
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/ks
0,62	1 538 166

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	1 660 m^2	2 490 000 Kč	2 490 000 Kč/ks

Název: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Školní

Celopodsklepená čtyřpodlažní budova z roku 1890 sestává ze šesti bytových jednotek, polovina z nich je nyní obsazena, nájemní smlouvy jsou na dobu určitou. Dispozice bytů je 2+1, cca 80 m^2, vždy 2 bytové jednotky na patře. Každý byt má vlastní měřič elektřiny, plyn je zaveden, kanalizace je řešena septikem, je možné napojení na kanalizaci městskou. Okna jsou původní špaletová,polovina střechy rekonstruovaná. Na pozemku se nachází garáž a pět kůlen, v současnosti využívaných také jako garáže.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,25
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Celkový koef. Kc	**Upravená j. cena Kč/ks**
0,55	1 801 305

Obest. prostor	**Výměra pozemku**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
0,00 m^3	0 m^2	3 250 000 Kč	3 250 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 494 925 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 734 873 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 975 893 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	**1 734 873 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**1 734 873 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1	Stavební pozemky Jablonec nad Nisou	1 011 300,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1	Rodinný dům č.p. 2260 Jablonec nad Nisou	1 734 873,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 734 873 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	1 011 288 Kč

Obvyklá cena
1 740 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 65 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhujeme stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 2125 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2260 Jablonec nad Nisou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 979/3 (ostatní plocha) a parc. č. 979/6 (ostatní plocha) vše v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 13978 v objektivní zaokrouhlené výši **1.740.000,- Kč**.

V Praze 19.8.2016

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Ing. Jiří Roub Ing. Markéta Vondráčková Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-12187 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13978	2
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.06.2016 13:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 15150 / 2014 pro Václav Mlnářík, JUDr., Ph.D.

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563510 Jablonec nad Nisou**

Kat.území: **655970 Jablonec nad Nisou** List vlastnictví: **13978**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

ProTec 24 s.r.o., Želivského 125/3, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou **24789810**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 2125	**260**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jablonec nad Nisou, č.p. 2260, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2125**				
979/3	**349**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
979/6	**87**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zapsáno do soupisu konkursní podstaty úpadek dlužníka- ProTec servis Česká republika s.r.o., IČ 28669754**

Parcela: St. 2125	**Z-3277/2015-504**
Parcela: 979/3	**Z-3277/2015-504**
Parcela: 979/6	**Z-3277/2015-504**

Listina **Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 23.06.2015.**

Z-3277/2015-504

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

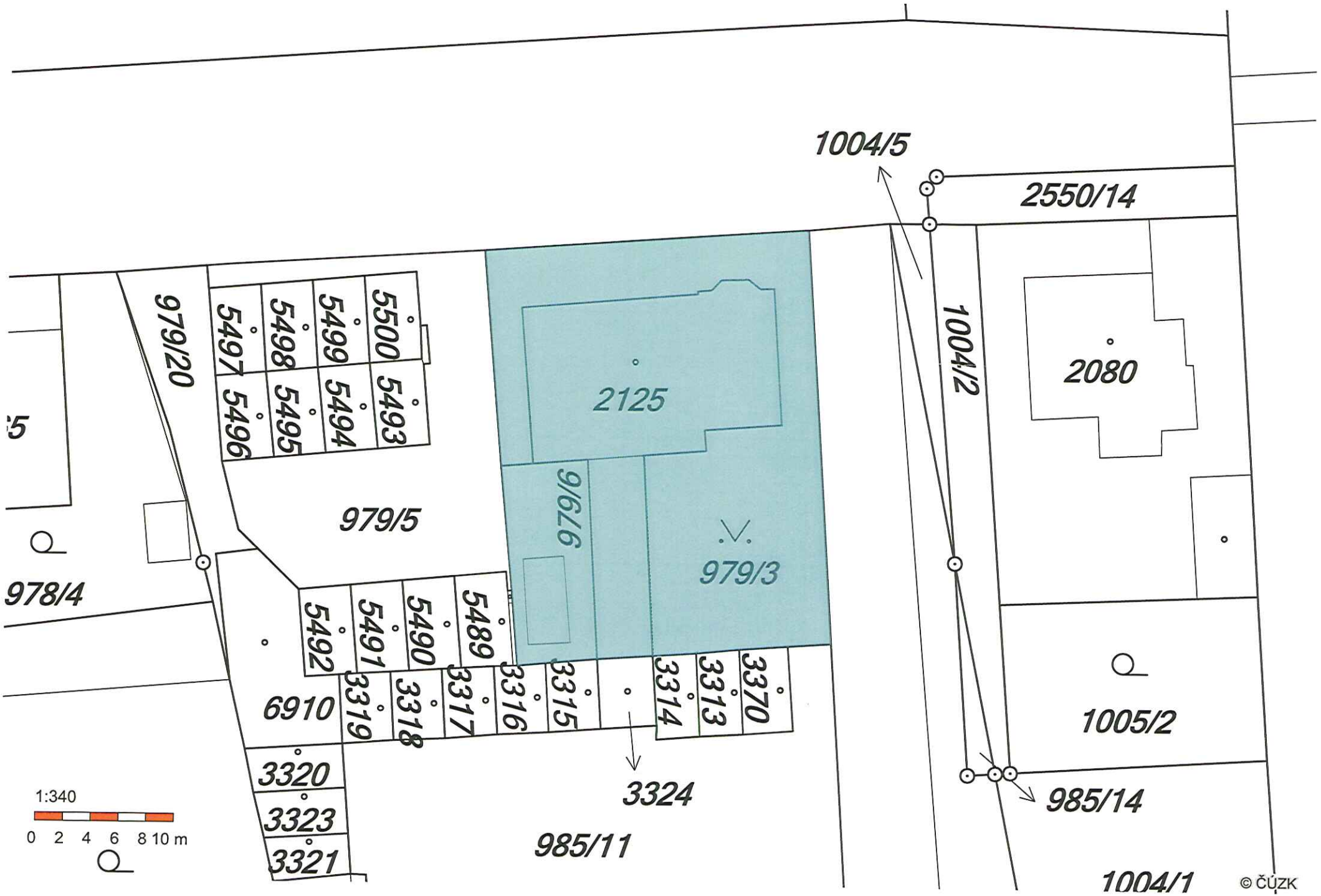
Listina

- **Smlouva kupní ze dne 11.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2013.**

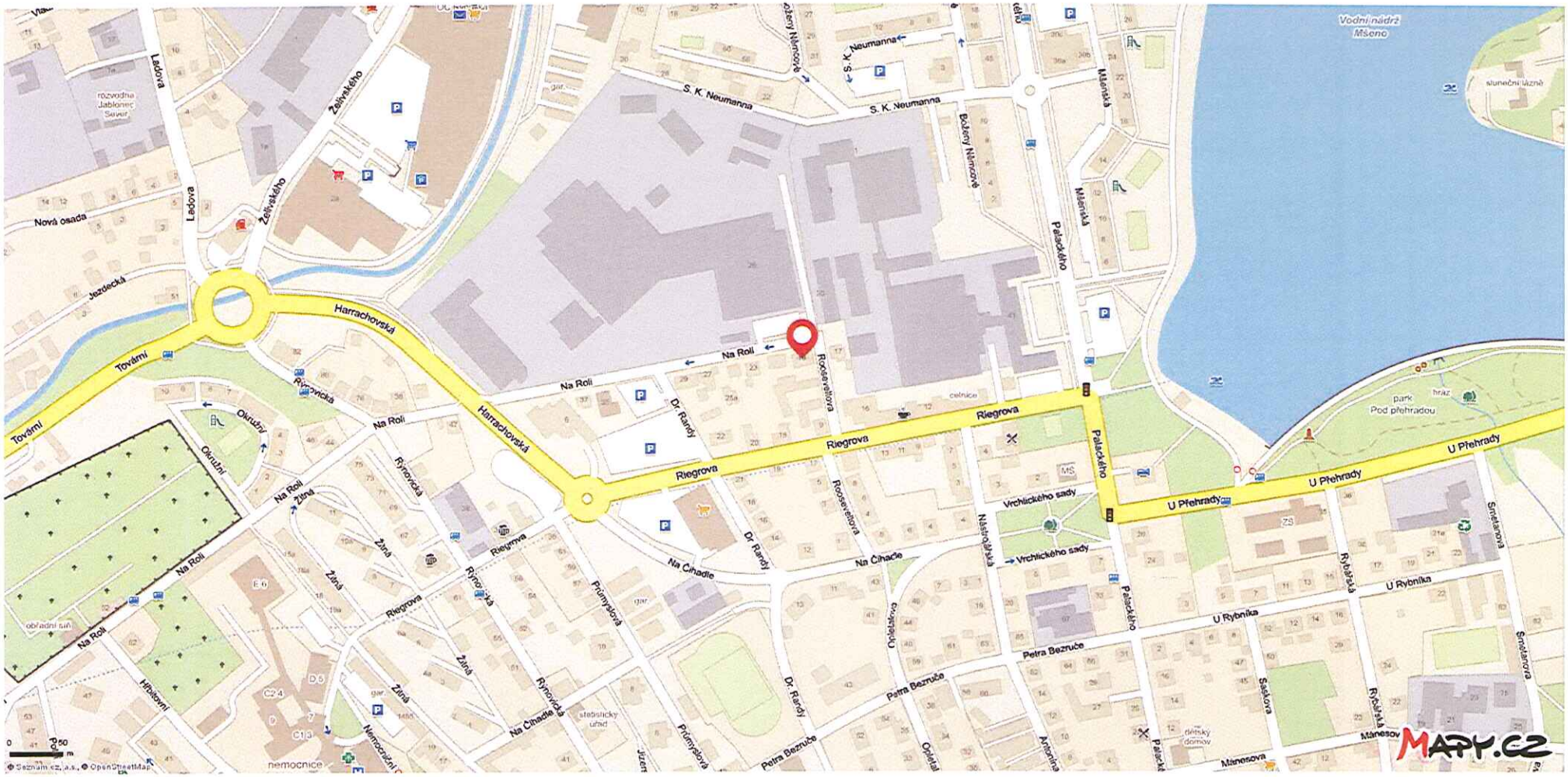
V-4280/2013-504

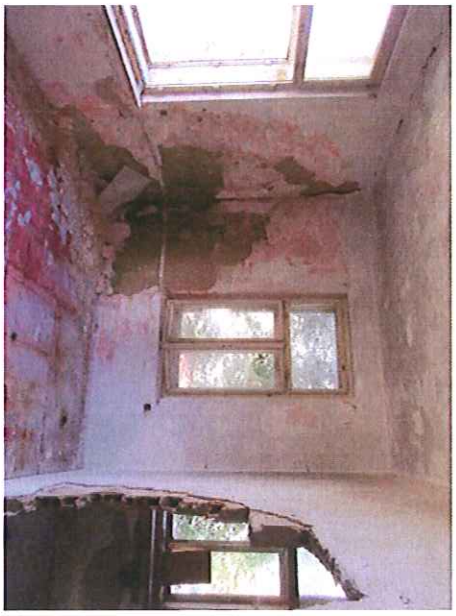
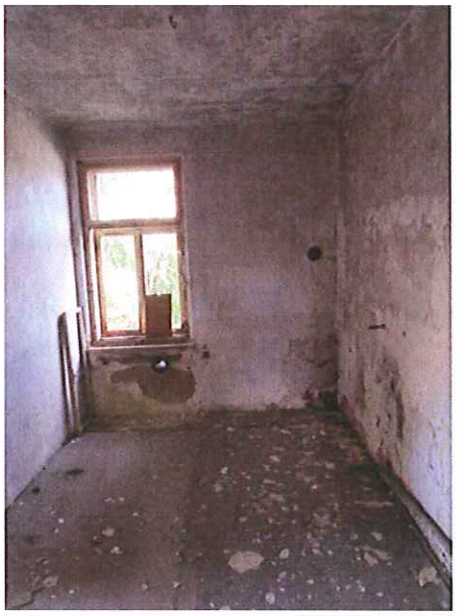
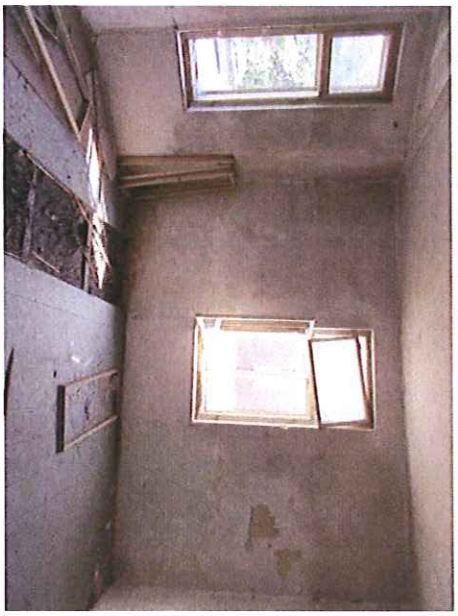
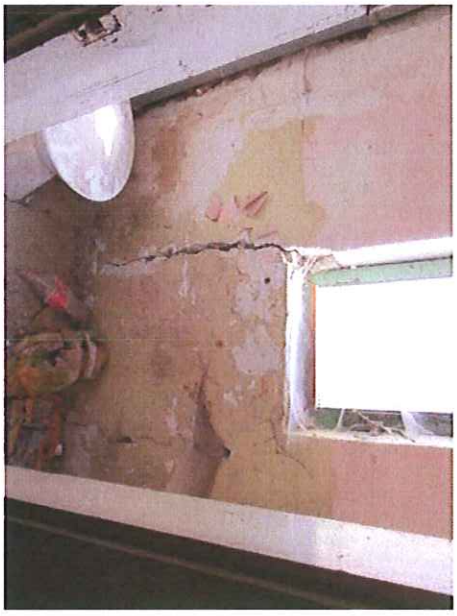
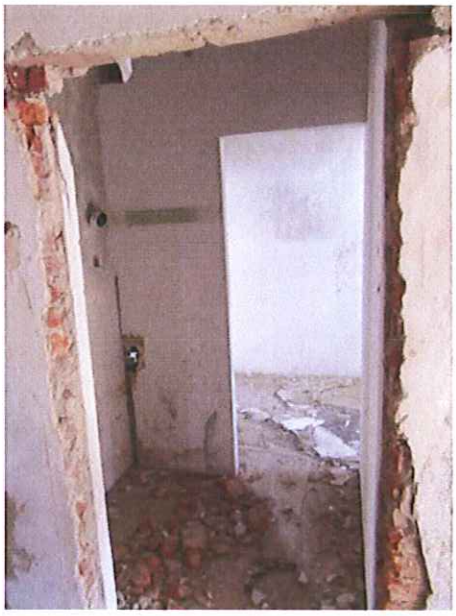
Pro: **ProTec 24 s.r.o., Želivského 125/3, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou** *RČ/IČO:* **24789810**

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


1004/5
2550/14
1004/2
2080
2125
979/20
5500
5497
5498
5499
5496
5495
5494
5493
979/5
9/6/6
979/3
978/4
5492
5491
5490
5489
6910
3319
3318
3317
3316
3315
3314
3313
3370
3320
3323
3321
3324
985/11
1005/2
985/14
1004/1
1:340
0 2 4 6 8 10 m
© ČÚZK

1004/5
2550/14
1004/2
2080
2125
979/20
979/5
979/6
979/3
978/4
5500
5493
5499
5494
5498
5495
5497
5496
5492
5491
5490
5489
6910
3319
3318
3317
3316
3315
3314
3313
3370
3320
3323
3321
3324
985/11
985/14
1005/2
1004/1
1:340
0 2 4 6 8 10 m
©ČÚZK



Na Roli 2260/19, Jablonec nad Nisou

Na Roli 2260
466 01 Jablonec nad Nisou
okres Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj