

Dne: 2. 09. 2020

Hod.

Min.

ZNALECKÝ POSUDEK

Počet stejnopisů: 1

číslo 590-015/2020

Počet příloh:

Podpis:

**O ceně družstevního podílu bytu č. 1 s příslušenstvím na adrese:
Vaňkova 1042, 463 65 Nové Město pod Smrkem**

**zapsaného na LV 1198 v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres
Liberec, kraj Liberecký;**

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka, Členský podíl v bytovém družstvu OSBD Liberec, byt č.1 v bytovém domě na adrese Vaňkova 1042, 463 65 Nové Město pod Smrkem
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Nové Město pod Smrkem, k.ú. Nové Město pod Smrkem
Adresa:	Vaňkova 1042, 463 65 Nové Město pod Smrkem
VLASTNÍK:	Okresní stavební bytové družstvo, RČ/IČO: 00224138
Adresa:	Kamenická 1213, 460 06 Liberec VI - Rochlice
OBJEDNATEL:	Exekutorský úřad v Teplicích, RČ/IČO: 67199330, soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
Adresa:	Husitská 692/3, 41501 Teplice
ZHOTOVITEL:	Ing. František Kovač
Adresa:	Horní Libchava 279, 471 11 Horní Libchava
IČ: 12782874	telefon: 732 831 328 e-mail: f.kovac@seznam.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení sp.zn.: 110 Ex 4693/19 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

810 000 Kč

Stav ke dni: 24.08.2020

Datum místního šetření: 24.08.2020
Za přítomnosti: paní Thi Dung Pham

Ocenění obsahuje 20 stran (včetně titulního listu a 7 stran příloh). Objednateli se předávají písemná vyhotovení č. 1 a 2 a elektronické vyhotovení č. 3, které též zůstává v archivu znalce spolu s písemným vyhotovením č. 4.

V Horní Libchavě, dne 26.8.2020



Ing. František Kovač



NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě usnesení č.j.: 110 EX 4693/19-105 soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, se sídlem Exekutorského úřadu v Teplicích, Husitská 692/3, 415 01 Teplice, je úkolem znalce ocenit družstevní podíl, tj. **určit rozhodnou cenu** (dle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. Exekučního řádu jde o obvyklou cenu podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku):

členského podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Liberec, Kamenická 1213, 460 06 Liberec VI - Rochlice, IČ: 00224138, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 1 na adrese Vaňkova 1042, 463 65 Nové Město pod Smrkem.

Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy

„Cena zjištěná“ („administrativní cena“) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, tj. podle vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

„Obvyklou cenou se“ ve smyslu §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „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 kalámit. 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.“

„Tržní hodnota majetku“ podle aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS - International Valuation Standards), Evropských oceňovacích standardů (EVS – European Valuation Standards) a Profesionálních standardů (RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors) „je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, obezřetně a z vlastní vůle.“

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“

Předpokládá se, že takto definovanou tržní hodnotu lze v současných podmínkách ČR považovat i za cenu obvyklou, jak je definována v §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění.

Použitá metodika ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis. K dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

- **Metoda nákladového ohodnocení (věcná):** stanoví se náklady na pořízení stavby v současné cenové úrovni snížené o opotřebení přiměřené stáří stavby, jejímu stavu a předpokládané další životnosti (časová cena vystihující reálný technický stav v čase ohodnocení). K ceně stavby se připočte cena pozemků.
- **Metoda výnosová (příjmová):** vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.
- **Metoda porovnávací:** V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných

nemovitých věcí.

Závěrem provede znalec **odborný odhad obvyklé ceny** na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Obvyklá cena je na základě výše uvedeného pro **byt** se všemi součástmi a s příslušenstvím, včetně jeho podílu na společných částech domu a pozemcích, stanovena **výhradně porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných a inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikuje se na oceňované nemovité věci. **Vzhledem k tomu, že s družstevními podíly na bytech se obchoduje prakticky stejně, jako s byty v osobním vlastnictví, pouze s tím rozdílem, že je zohledněn nesplacený družstevní podíl, je tato metoda aplikována i v tomto případě, kdy se jedná o ocenění družstevního podílu spojeného se členstvím v OSBD.**

Omezující podmínky a předpoklady

1. Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vypracování posudku. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.
2. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozborů, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
4. Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
5. Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.
6. Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Zjištěná objektivní tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu je platná k datu ocenění uvedeném na titulní straně.

Uvedené ceny jsou vždy cenami konečnými, tj. včetně příslušné DPH podle daňových předpisů platných k datu ocenění.

Místní šetření

Místní šetření – prohlídka, zaměření a pořízení fotodokumentace nemovitých proběhlo dne 24.08.2020 od 15:50 do 16:25 za přítomnosti:

dlužník: Thi Dung Pham
znalec: Ing. František Kovač

Při místním šetření jsem nemovitost prohlédl, zaměřil a pořídil fotodokumentaci.

Přehled podkladů

1. Podklady poskytnuté objednatelem posudku

- Usnesení Exekutorského úřadu v Teplicích č.j.: 110 EX 4693/19-105 ze dne 21.07.2020 o ustanovení znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí, doručené znalci dne 26.07.2020 prostřednictvím datové schránky
- Pasport objektu - bytu č. 1, Vaňkova 1042, Nové Město pod Smrkem, ze dne 16.04.2020
- Výpočtový list úhrady za užívání bytu č. 1, Vaňkova 1042, Nové Město pod Smrkem, ze dne 26.09.2018

2. Podklady opatřené znalcem

- Informace o jednotce 1042/1 z veřejného portálu „Nahlížení do KN“ - stav k datu 26.08.2020
- Informace o pozemku z veřejného portálu „Nahlížení do KN“ - stav k datu 26.08.2020
- Informace o stavbě z veřejného portálu „Nahlížení do KN“ - stav k datu 26.08.2020
- Kopie katastrální mapy - je použita kopie katastrální mapy z veřejného portálu „Nahlížení do KN“ prokazující stav k datu 26.08.2020.
- Fotodokumentace ze dne 24.08.2020
- Porovnávací databáze cen nemovitostí: databáze Valuo, portál sreality.cz, archiv znalce
- Informace z internetu – především portály: nahlizenidokn.cuzk.cz, cs.wikipedia.org, risy.cz
- Informace OSBD o výši nesplaceného úvěru - e-mail ze dne 27.08.2020

3. Použitá literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Ing. Petr Ort, Ph.D., 2007, Bankovní institut vysoká škola, a.s.
- Cvičení z oceňování nemovitostí, díl I, oceňování na tržních principech, Ing. Petr Ort, Ph.D., 2008, Bankovní institut vysoká škola, a.s.
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice – 1 ON VŠE a S1A ON-1 IOM-VŠE, VŠE Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Okres: Liberec
Obec: Nové Město pod Smrkem (564265)
Katastrální území: Nové Město pod Smrkem (706523)
List vlastnictví: 1197, 1198

Místopis

Nové Město pod Smrkem je severočeské město ležící v Libereckém kraji v okrese Liberec. Město leží v severní části Jizerských hor v nadmořské výšce 465 metrů; protéká jím říčka Lomnice (přítok Smědé). V Novém Městě žije přibližně 3 700 obyvatel. Leží asi čtyři kilometry od hranic s Polskem.

Město má tři části: Hajniště, Ludvíkov pod Smrkem a Nové Město pod Smrkem, je v něm veškerá základní občanská vybavenost - pošta, knihovna, muzeum, základní škola, mateřská škola, základní umělecká škola, Dům dětí a mládeže, přírodní koupaliště, krytý bazén, ordinace praktického, dětského, zubního lékaře a gynekologa, obchody a provozovny místních živnostníků

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

677/1, 681 Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem

Celkový popis

Oceňovaný byt je v sedmipodlažním panelovém domě, v centru města, v sousedství Mírového náměstí. Dům má dva vchody s č.p. 1041 a 1042. 1.PP je technické podlaží se sklepními kójemi a společnými místnostmi (kolárna, kočárkárna), ve 2. až 6. NP jsou byty. Dům byl postaven na konci 80. let m.s. Je zateplený kontaktním zateplovacím systémem a jsou v něm plastová okna. V okolí domu je dostatek místa pro parkování.

Byt č. 1 je ve 1. NP. Dispozice bytu je 2+1. Byt je v původním stavu. Původní je bytové jádro včetně původního vybavení koupelny a WC a původní je i kuchyňská linka.

Dispozice: vstup z podesty výtahu do chodby, vlevo obývací pokoj, vpravo kuchyň, koupelna, WC a ložnice. V PP je sklepní kóje.

Součástí ocenění je podíl 586/15720 na společných částech domu a pozemku p.č. 674.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Bez rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Jednotka ve vlastnictví OSBD Liberec. Podle vyjádření OSBD je výše nesplaceného úvěru na rekonstrukci domu k 31.08.2020 vztažená k této bytové jednotce 70 649 Kč.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemné poskytnuté členu OSBD.

OCENĚNÍ**Výpočet porovnávací hodnoty****Byt č. 1****Oceňovaná jednotka****Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	12,72 m ²	1,00	12,72 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	17,50 m ²	1,00	17,50 m ²
ložnice	Obytné prostory	12,67 m ²	1,00	12,67 m ²
kuchyň	Obytné prostory	9,72 m ²	1,00	9,72 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,96 m ²	1,00	2,96 m ²
WC	Obytné prostory	1,08 m ²	1,00	1,08 m ²
sklep	Obytné prostory	2,26 m ²	0,50	1,13 m ²
Celková podlahová plocha		58,91 m²		57,78 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	KZS s tenkovrstvou zatřenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, okolo kuchyňské linky
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	voštinové do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s dvojsklem
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	vestavné skříně, rozvod antén a internetu, domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	zděné

Lokalita:	Vaňkova 1042, Nové Město pod Smrkem
Popis:	byt v panelovém domě
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	1.NP
Užitná plocha:	57,78 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Husova 1046, Nové Město pod Smrkem, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46365, Česká republika			
Lokalita:	Husova 1046, Nové Město pod Smrkem, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46365, Česká republika			
Popis:	RealityA1 vám zprostředkují prodej bytu 2+1 o velikosti 59 m ² v Novém Městě pod Smrkem. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu na klidném sídlišti nedaleko centra a náměstí. Byt je družstevní s možností převodu do osobního vlastnictví (možnost čerpání hypotéky, neplatí se daň z nabytí nemovitosti – úspora 4 % ceny). Panelový byt je po celkové rekonstrukci, nové stoupačky a zateplení domu. V celém bytě jsou nová plastová okna. Byt je dispozičně rozdělen na prostornou předsiň, koupelnu, samostatnou toaletu, dva velké pokoje a kuchyň s jídelnou. Všechny místnosti mají vstup z předsiňe. V kuchyni je kuchyňská linka, se sporákem. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 4 m ² . Bezplatné parkování je možné nedaleko od domu. Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení nebo jako investice k pronájmu. V dochozí vzdálenosti je mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, lékárna, knihovna, muzeum, zastávka městského autobusu a nákupní možnosti. Je zde také nově zrekonstruovaný plavecký bazén. Nové Město pod Smrkem se nachází v Jizerských horách nedaleko polských hranic a lázni Czerniawa zdroj. Za návštěvu stojí rozhledna na nejvyšší hoře Smrk. Okolí je vyhledávaným místem cyklistů, je zde Singltrek pod Smrkem. Zajímavostí je také Restaurace Obří sud v nedalekých Lázních Libverda.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	59,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo Q1/2020-nerealizováno	0,97			
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00			
K3 Poloha - shodná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 4.NP s výtahem	0,99			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
849 000	59,00	14 390	0,96	13 814



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Sídlíště 537, Hejnice, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika			
Lokalita:	Sídlíště 537, Hejnice, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika			
Popis:	Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+1 s lodžii o velikosti 59 m ² v panelovém domě v Hejnicích. Byt je v původním stavu a je určen ke kompletní rekonstrukci, vyjma plastových oken, která jsou již osazena. Bytová jednotka se skládá ze dvou pokojů, kuchyně s jídelním koutem, komorou, koupelnou a WC. K bytové jednotce bude převeden i nebytový prostor (bývalá sušárna) o velikosti cca 20 m ² . Cena nebytového prostoru je již obsažena v kupní ceně za byt. Výhodou tohoto bytu je výborná dostupnost veškeré občanské vybavenosti. Byt je slunný s výhledem do zeleně.			
Dispozice:	2+1 / L + nebyt. prostor			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	69,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo Q3/2020-nerealizováno	0,97			
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - atraktivnější	0,90			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 290 000	69,00	18 696	0,87	16 266



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Sídlíště 537, Hejnice, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika			
Lokalita:	Sídlíště 537, Hejnice, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika			
Popis:	Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 s balkónem v Hejnicích na ulici Sídlíště. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu a nachází se ve 4 NP panelového domu. Dům prošel revitalizací: zatepleno, rekonstrukce střechy a balkonů, nové stoupačky a rozvody vody. K dispozici je kolárna, prádelna a 2x sušárna. Výměry jednotlivých místností: Předsiň-5,75 m ² , kuchyň-12,35 m ² , pokoj 1-19,49 m ² , pokoj 2-14,49 m ² , koupelna+WC-4 m ² , velice užitečná komora- 2,05 m ² . K bytu dále náleží balkon po rekonstrukci o výměře 3,72 m ² a prostorná sklepní kóje o výměře 3,45 m ² . Podlahová plocha bytu je 58,13 m ² . Koupelna a WC jsou průchozí. Jádru původní umakartové s částečným obkladem. V bytě jsou původní dřevěná okna. Měsíční předpis záloh ve výši 3.660,-Kč. Z balkonu je krásný výhled do okolní kopcovité krajiny. U domu je dětské hřiště a výhodou je i dostatek parkovacích míst. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Bus a vlak v dobré dochozí vzdálenosti, velice oblíbené je přírodní koupaliště a letní kino. Vzhledem k tomu, že doposud nebyl dodán PENB, inzerujeme jako třídu G. Možnost financování hypotékou. Doporučujeme prohlídku.			
Podlaží:	4. NP			
Dispozice:	2+1 / L			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	62,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo Q1/2020-nerealizováno	
0,97	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	0,90
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší avšak umakartové jádro	
1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 4.NP bez výtahu	1,02



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 195 000	62,00	19 274	0,89	17 154

Název: Ludvíkovská 1047, Nové Město pod Smrkem, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46365, Česká republika

Lokalita: Ludvíkovská 1047, Nové Město pod Smrkem, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46365, Česká republika

Popis: Prodej družstevního bytu 3+1s lodžii v Novém Městě pod Smrkem, okres Liberec. Družstevní bytová jednotka 3+1 o podlahové ploše 78 m² se nachází ve 2.patře panelového domu s výtahem, v ulici Ludvíkovská, nedaleko centra města. Dispozice bytu: vstupní předsíň, vestavěné skříně, nová zděná koupelna, WC, dvě ložnice, obývací pokoj, lodžie s výhledem na panorama Jizerek, kuchyně s novou kuchyňskou linkou. Elektrina, městský vodovod, kanalizace, teplá voda a vytápění ústřední. Součástí prodeje je sklepní koje 2,25 m² a poměrná část společných částí domu a pozemku. Dům z roku 1983 je ve výborném stavu, zateplen, nová střecha, plastová okna, lodžie, rozvody vody a odpadů v plastu. Anuita bytu je zaplacená, možný převod do osobního vlastnictví. Parkování na parkovišti u domu nebo na městské komunikaci. V místě je dostupná veškerá občanská vybavenost a služby, koupání, rozsáhlý cyklistický singltrek, příroda Jizerských hor na dosah. Byt je k okamžitému nastěhování.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+1 / L

Typ stavby: panelová

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze Valuo Q3/2020-nerealizováno	
0,97	
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - po modernizaci	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 3.NP s výtahem	0,99



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 350 000	74,00	18 243	0,75	13 682

Minimální jednotková porovnávací cena	13 682 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 154 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 229 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	57,78 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	879 932 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

879 932 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaný byt patří mezi typy nemovitostí, se kterými se na trhu obchoduje, Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky a konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku.

Vzhledem k tomu, že s družstevními podíly na bytech se obchoduje prakticky stejně, jako s byty v osobním vlastnictví, pouze s tím rozdílem, že je zohledněn nesplacený družstevní podíl, je tato metoda aplikována i v tomto případě, kdy se jedná o ocenění družstevního podílu spojeného se členstvím v OSBD.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání z nabídek realitních kanceláří, databáze Valuo a vlastní databáze. Popisy a fotografie zveřejňované v inzerci dávají poměrně dobrou představu o skutečném stavu nabízených nemovitostí.

Pro porovnání jsem použil 4 nemovitosti z databáze Valuo. Jedná se o byty obdobné velikosti, konstrukce a vybavení. Ceny jsou závislé na lokalitě, velikosti, provedení a vybavení bytu. Ceny těchto srovnatelných nemovitostí se pohybují v rozmezí 14 400,- až 19 300,- Kč/m² započitatelné plochy.

Na základě propočtu započitatelných ploch jednotlivých vzorků a jejich nabídkových cen, po použití korekčních koeficientů, které zohledňují vztah k oceňované nemovitosti, jsem vypočetl pravděpodobnou jednotkovou cenu v rozmezí 13 700,- až 17 200,- Kč/m² užitné plochy a na jejím základě jsem indikoval tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

Podle sdělení OSBD je výše nesplaceného úvěru na rekonstrukci domu vypočtená k 31.08.2020 na oceňovanou jednotku vyčíslena částkou 70 649 Kč. Investiční úvěr je zcela splacen.

Obvyklou cenu s ohledem na výše uvedené indikují ve výši 810 000 Kč.

Obvyklá cena

810 000 Kč

slovy: Osmsetdesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Horní Libchavě 26.8.2020

Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
telefon: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz



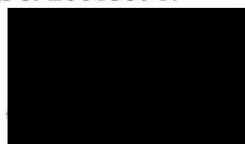
Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem Spr 4115/89 ze dne 1.11.1989 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Podle § 127a občanského soudního řádu beru na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které bych byl jako znalec vyloučen, nebo které by mi bránily být činný jako znalec. Zároveň prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 590-015/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20015590.

**SEZNAM PŘÍLOH**

Přílohy	počet stran A4 příloze
Informace o jednotce	1
Informace o stavbě	1
Informace o pozemku	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 24.08.2020	2

Informace o jednotce

26. 8. 2020

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitosti

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1042/1
Typ jednotky	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	byt
Budova:	č. p. 1041/1042
Katastrální území:	Nové Město nad Smrčím (705524)
Číslo LV:	1198
Podíl na společných částech:	586/15720

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

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 Liberec v k.ú. Katastrální pracoviště Frydlav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.08.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 [Čestný úřad zeměměřičů a katastrů](#)

Verze aplikace 5.6.5 build 0

Informace o stavbě

26. 8. 2020

Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitosti

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1041, 1042
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[5e4265\]?](#)
Část obce: [Nové Město pod Smrkem \[106526\]?](#)
Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[206523\]](#)
Číslo LV: [1197](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [574](#)
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům



Vymezené jednotky

[1041/1](#), [1041/2](#), [1041/3](#), [1041/4](#), [1041/5](#), [1041/6](#), [1041/7](#), [1041/8](#), [1041/9](#), [1041/10](#), [1041/11](#), [1041/12](#), [1042/1](#), [1042/2](#), [1042/3](#), [1042/4](#), [1042/5](#), [1042/6](#), [1042/7](#), [1042/8](#), [1042/9](#), [1042/10](#), [1042/11](#), [1042/12](#)

Informace z RUIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MCP Nguyen Van Chung a Bui Thi Ngoc Bich, Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	586/15720
Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	12962/15720
Scheuer Martin, Vaňkova 1042, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720
Tannertová Milada, Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720
Žďánská Růžena MUDr., Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.08.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 [Geovis, s.r.o.](#) | [Zeměpisná mapa katastru nemovitostí](#)

Verze aplikace 5.6.5 build 0

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=eaYPrEz_LBf3bAp8PPUE7c2FvbN_Hj7TJJJaLSAwHU1u13XCb8JRItcRUL2jcmu2_ii... 1/2

Informace o pozemku

26. 8. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	674
Obec:	Nové Město pod Smrkem (58426)
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem (766523)
Číslo LV:	1197
Výměra [m ²]:	346
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1041 - 1042



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MCP Nguyen Van Chung a Bui Thi Ngoc Bich, Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	586/15720
Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	12962/15720
Scheuer Martin, Vaňkova 1042, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720
Tannertová Miláda, Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720
Žďánská Růžena MUDr., Vaňkova 1041, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 úřad pro Liberecký kraj](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.08.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze aplikace 5.6.5 build 0

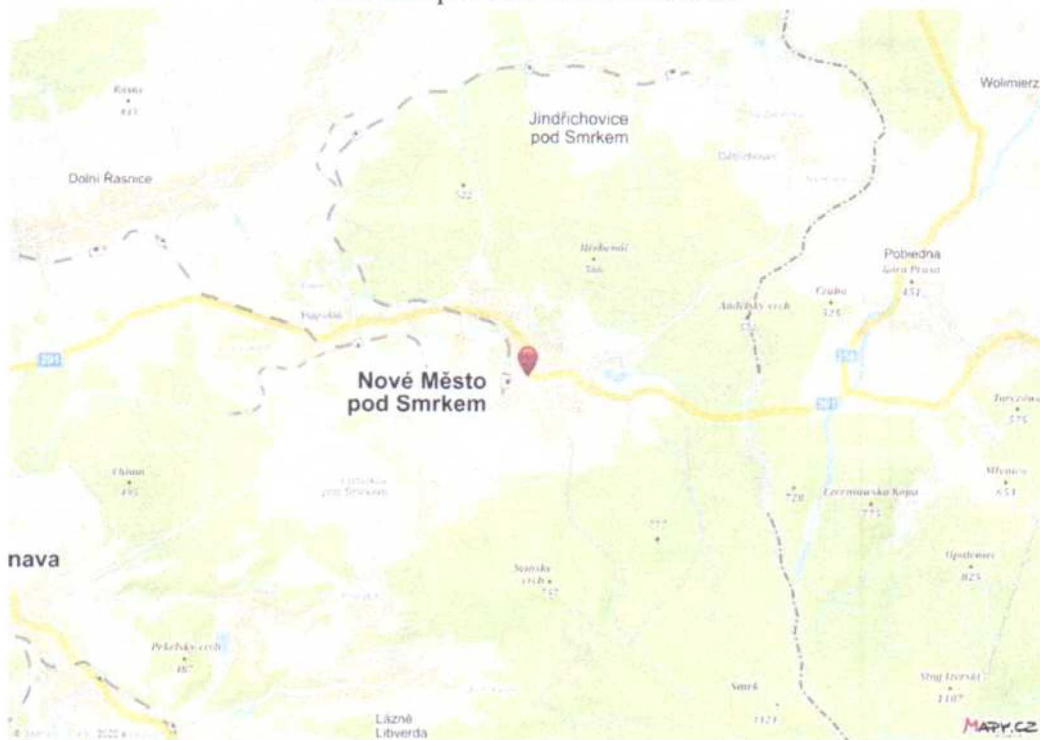
Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 674 v k.ú. č. 706523



Pozemek p.č. 674 v k.ú. č. 706523







Ing. František Kovařík
Horní Libchava 279
HORNÍ LIBCHAV



Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji podle adového čísla **131661998-22201-200903103354**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **21** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Martin Svoboda**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v Teplicích dne **03.09.2020**



131661998-22201-200903103354