

ZNALCKÝ POSUDEK Č. 032/583-2021 O CENĚ NEMOVITOSTÍ

**POZEMEK JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE BUDOVA Č.P. 479
NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM, OKRES LIBEREC**



ZADAVATEL POSUDKU: MĚSTO NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM , IC 00263036
PALACKÉHO 280
463 65 NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM

ZNALCKÝ ÚKOL: STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO JEDNÁNÍ O PŘEVODU MAJETKU

DATUM OCENĚNÍ: 10. SRPNA 2021

DATUM VYHOTOVENÍ: 6. ZÁŘÍ 2021

POSUDEK VYPRACOVAL: ING. PETR PARMA
DOLENÍ PASEKY 74
463 43 SVĚTLÁ POD JEŠTĚDEM

ZNALCKÝ POSUDEK JE PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY
NEMOVITOSTÍ

POSUDEK JE OBJEDNATELI PŘEDÁN VE DVOU EXEMPLÁŘÍCH A PDF

VYHOTOVENÍ PDF

Obsah

1) Zadání, znalecký úkol.....	3
2) Podklady, východiska pro ocenění, atd.	3
Předmět ocenění.....	3
Poloha.....	3
Stručný popis.....	3
Podklady pro ocenění.....	4
Předpoklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
Právní stav.....	4
Stavebněprávní stav.....	5
Zástavní a jiná věcná práva.....	5
Nájemní vztahy.....	5
3) Legislativa, metody ocenění.....	6
Obvyklá cena.....	6
Tržní hodnota.....	6
Popis metod ocenění.....	6
Nákladový přístup.....	6
Výnosový přístup.....	6
Porovnávací přístup.....	6
Cena zjištěná.....	6
4) Popis oceňovaného majetku.....	7
Budova č.p. 479.....	7
Venkovní úpravy.....	8
Pozemky.....	8
5) Nález – postup znalce.....	8
6) Posudek – popis ocenění s odůvodněním.....	8
Obvyklá cena - porovnání.....	8
Tržní hodnota – výnosový a nákladový způsob.....	12
7) Závěr.....	14
Metodické postupy	14
Výsledné hodnoty.. ..	14
Výsledek.....	14
Seznam příloh.....	14
Znalecká doložka.....	20

1) Zadání, znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjistit obvyklou cenu majetku - pozemku p.č. 306 jehož součástí je stavba č.p. 479 a pozemků p.č. 307 a p.č. 317/1 s příslušenství, vše k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, a to v současných cenách pro potřeby jednání o převodu majetku.

S ohledem na §40 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti konstatuji, že zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Upozornění:

K zákonu o oceňování majetku platí od 1.1.2021 novela prováděcí vyhlášky (platné znění č. 488/2020 Sb.) V ní je nově uvedeno: „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.“ Cena zjištěná je výpočet dle „tabulek“ Ministerstva financí ČR, využívala se převážně pro daňové účely (daň z nabytí nemovitosti). Tento výpočet nijak nezohledňuje tržní principy, výsledek může být značně rozdílný od výsledku obvyklé ceny. Tento výpočet lze provést, nicméně zadavatel upřesnil, že výhradně požaduje pouze stanovení obvyklé ceny. Výpočtem ceny zjištěné vzniknou další výrazné náklady bez vypovídajícího výsledku. V případě žádosti lze znalecký posudek doplnit.

2) Podklady, východiska pro ocenění, atd.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Nové Město pod Smrkem, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec:

- **pozemková parcela č. 306 o výměře 150 m² se stavbou č.p. 479**
- **pozemková parcela č. 307 o výměře 205 m²**
- **pozemková parcela č. 317/1 o výměře 660 m²**

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha:

Nové Město pod Smrkem je severočeské město ležící v Libereckém kraji, v okrese Liberec. Město leží v severní části Jizerských hor, asi 4 km od hranice s Polskem. Ve městě je základní občanská vybavenost, zástavka CD a BUS. Jedná se o příhraniční lokalitu nedaleko hraničního přechodu do Polska.

V rámci města jsou nemovitosti situovány v širším centru v ulici Žižkova, dům je na úrovni uliční čáry. V okolí je nerušící rezidenční zástavba, občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Parkování je možné omezené na pozemku, případně na ulici.

Stručný popis:

Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní, částečně podsklepený obytný dům, základního půdorysu ve tvaru obdélníka s vystupující obdélníkovou částí směrem do dvora. V domě jsou čtyři bytové jednotky, všechny jsou pronajaty.

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku. Tvoří zastavěnou plochu objektem (p.p.č.306), dvůr mezi objektem a kolnou (p.p.č. 307) a zahradu, na které je situována kolna (p.p.č. 317/1).

Podklady pro vypracování ocenění:

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dne 26.8.2021, LV č. 10001, k.ú. Nové Město pod Smrkem, získáno z cuzk.cz,
- 4x fotokopie evidenčního listu k pronájmu bytových jednotek, zasláno elektronicky zadavatele,
- fotokopie katastrální mapy vyhotovená z cuzk.cz,
- informace k realizovaným prodejům použitých v porovnání,
- údaje o dosažených cenách nemovitostí, vyhotoveno z cuzk.cz,
- informace ke stáří objektu z pozemkové knihy, získáno na KÚ Liberec.

Další podklady:

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění,
- vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění tj. č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
- Teorie oceňování nemovitostí, VI. Přepřacované vydání – CERM Brno 2004,
- Úřední oceňování majetku 2021, CERM Brno leden 2021,
- Časopis „Znalec“ – vydávaná Komorou soudních znalců,
- Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon včetně prováděcích vyhlášek).

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Český statistický úřad www.czso.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- a další realitní servery

Místní šetření prováděl znalec dne 10. srpna 2021 za účasti nájemníků.

Předpoklady pro vypracování znaleckého posudku:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s *Předmětem ocenění* ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. *Zadání, znalecký úkol*. V případě použití výsledku pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Některé informace o Předmětu ocenění byly získány na základě žádostí znalce a následně byly doloženy. Zdroj těchto dat/listin je uveden ve výčtu podkladů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti předložených podkladů.

Právní stav:

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží městu Nové Město pod Smrkem, sídlem Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem, IC 00263036.

Stavebněprávní stav:

Způsob užívání oceňované budovy zapsaný v katastru nemovitostí (objekt bydlení) odpovídá současnému způsobu užívání. Jedná se o bytový dům.

Na pozemku p.č. 317/1 je postavena kolna o rozměrech 12,32m x 3,12m nezapsaná do katastru nemovitostí.

Zástavní a jiná věcná práva:

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy:

Zadavatel znaleckého posudku poskytl tzv. evidenční listy nájemníků.

Byt č. 1 je pronajat za 2.636,- Kč/měsíc plus nájemné za zařízení (kuchyňská linka, atd.) ve výši 935,- Kč/měsíc.

Byt č. 2 je pronajat za 2.466,- Kč/měsíc plus nájemné za zařízení ve výši 1.041,- Kč/měsíc.

Byt č. 3 je pronajat za 2.920,- Kč/měsíc plus nájemné za zařízení ve výši 809,- Kč/měsíc.

Byt č. 4 je pronajat za 2.921,- Kč/měsíc plus nájemné za zařízení ve výši 807,- Kč/měsíc.

Podmínky nájemních vztahů nebyly znalci sděleny. Vzhledem k velikosti bytů je dosahované nájemné nižší než obvyklé.

3) Metody ocenění, legislativa

Obvyklá cena:

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.“

Tržní hodnota:

Tržní hodnota je ve výše uvedeném zákoně definována jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím. Prováděcí vyhláška k zákonu uvádí více způsobů ocenění. **A to zejména způsob porovnávací, výnosový nebo nákladový.** Výklad u tržní hodnoty odkazuje na mezinárodní oceňovací standardy. Při porovnání nemusejí být u tržní hodnoty použity realizované prodeje.

Pokud znalec nezíská realizované prodeje pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného, stanoví tržní hodnotu dle běžně uznávaných principů. Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit.

Popis metod ocenění:

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

Nákladový způsob - tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota vychází z reprodukční ceny v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou analýzy výnosů, nákladů, diskontní míry, atd.

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen/nabídek při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledek, tj. obvyklá cena na základě realizovaných prodejů, případně tržní hodnota na základě inzercí.

Cena zjištěná:

Jedná se cenu vypočtenou dle prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

4) Popis oceňovaného majetku

Budova č.p. 479:

V 1.NP je vstupní zádveř, chodba a dva dispozičně zrcadlově obrácené byty 2+1. Z prostoru chodby je schodiště do sklepa (jedna místnost) a schodiště do 2.NP. Zde jsou druhé dva byty, byt vpravo je obdobné dispozice jako byty v 1.NP, byt vlevo byl upraven na byt 2+kk.

Půdní prostor je volný, s tzv. kójemi, využívaný ke skladování.

Většina místností byla přeměřena, některé výměry byly převzaty z evidenčních listů. Výměry místností jsou následující:

Místnost	PP m ²	ZP m ²
1.PP		
sklep	12,99	6,50
1.NP		
chodba a zádveř	9,48	9,48
B1 pokoj	14,30	14,30
B1 pokoj	12,94	12,94
B1 kuchyně	8,55	8,55
B1 předsíň	4,20	4,20
B1 koupelna	4,55	4,55
B1 WC	1,30	1,30
B1 součet		45,84
B2 pokoj	15,13	15,13
B2 pokoj	12,94	12,94
B2 kuchyně	9,23	9,23
B2 předsíň	4,20	4,20
B2 koupelna	2,44	2,44
B2 komora	1,30	1,30
B2 WC	1,23	1,23
B2 součet		46,47
2.NP		
chodba	5,28	5,28
B3 pokoj	13,60	13,60
B3 pokoj	14,50	14,50
B3 kuchyně	8,74	8,74
B3 předsíň	4,20	4,20
B3 koupelna	3,56	3,56
B3 WC	1,12	1,12
B3 součet		45,72
B4 pokoj s kk	25,12	25,12
B4 pokoj	12,66	12,66
B4 koupelna	2,92	2,92
B4 WC	1,35	1,35
B4 chodba	3,93	3,93
B4 součet		45,98
suma	211,76	205,3

Zastavěná plocha budovy 148,96m²; obestavěný prostor cca 1262m³.

Jedná se o zděnou stavbu. Základy běžné izolované pasy (nedostatečně). Stropy jsou pravděpodobně dřevo trámové a železobetonové. Střecha je nad hlavní částí sedlová s povahou, nad dvorní částí střecha rovná a pultová. Střecha je opatřena plechovou krytinou. Klempířské prvky kompletní. Schodiště železobetonové. Okna jsou převážně plastová, pouze několik oken dřevěných. Interiérové dveře převážně dýhové osazené do kovových zárubní, vrata na objektu osazena nejsou. Podlahoviny dle účelu – dlažby, PVC a textilní povlaky, místy je tzv. teraso. Na chodbě je betonová podlaha. Omítky jsou vápenné a štukové. Vnější omítka hrubá, zvětralá. Vnitřní běžné keramické obklady v koupelnách. Vytápění je následující: byty v 1.NP mají jeden společný plynový kotel umístěný v bytě č. 2. Byt ve 2.NP mají vlastní plynové kotle. Všechny byty mají standardní topné tělesa, krby atd. osazené nejsou. Ohřev TUV zajišťují boilers - každý byt samostatně, pouze v bytě č. 4 je tzv. kombinovaný plynový kotel. Rozvod po domě standardní – elektro, voda, kanalizace plyn. Hromosvod je osazen. Objekt je napojen na vodovodní řád, kanalizaci a plyn. Výtah není osazen.

Doklad o stáří předložen nebyl. V pozemkové knize je první zmínka o objektu k roku 1883. Dle získaných informací (nájemníci, zadavatel) byly na objektu provedeny tyto úpravy a rekonstrukce:

Byt č. 1 – okolo roku 2018 topená tělesa, před cca 15ti lety modernizace, v roce 2020 kuchyňská linka.

Byt č. 2 – před cca 20ti lety modernizace, v roce 2020 kuchyňská linka.

Byty ve 2.NP jsou po celkové modernizace/rekonstrukci v roce 2019.

Okolo roku 2019 byla provedena plynofikace objektu, v roce 2020 provedena výměna oken za plastová (kromě tří kusů). Po škodní události v roce 2021 byla na menší části opravena střešní krytina.

Nejedná se o znalecký posudek z oboru vady a poruchy staveb, konstrukce jsou hodnoceny pouze vizuálně. Dá se konstatovat, že objekt je ve stavu, který odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím. Mezi závady lze uvést stav fasády, na hranici životnosti jsou dřevěná okna. V bytech v 1.NP se vyskytují plísňe, celkově jsou byty v 1.NP tzv. morálně dožilé. Horší stav je společných prostor.

Vedlejší stavby, venkovní úpravy, inženýrské sítě:

Ve dvoře je situována obdélníková stavba zděné konstrukce využívána ke skladování. Objekt má půdorysný rozměr 12,32m x 3,12m, má pultovou střechu. Dispozičně je rozdělen na 4 stejné prostory a jeden větší sklad. Objekt využívají nájemní. Objekt je v horším technickém stavu, okolo roku 2010 byla provedena rekonstrukce střechy (živičná krytina). Mezi venkovní úpravy patří přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn). Menší část pozemku je zpevněna – pochozí plocha. Pozemek je oplocen, na hranici pozemků p.č. 307 a 317/1 je navíc branka. Vstup z ulice je bránou na p.p.č. 308, který není předmětem ocenění.

Pozemky a porosty:

Pozemky tvoří jeden funkční celek – zastavěná plocha, dvůr a zahrada. Pozemky jsou rovinné, plně využívané. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Na pozemku jsou běžné trvalé porosty bez vlivu na výsledek ocenění.

5) Nález - popis postupu znalce

Dle §41 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, by kapitola „Nález“ měla obsahovat popis postupu znalce při tvorbě a sběru dat, výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. Lze konstatovat, že pro obor, ve kterém má být znalecký posudek vyhotoven, je vydána vyhláška k zákonu o oceňování majetku, která přesně popisuje postup znalce při stanovení obvyklé ceny, tj. sběru dat.

Základním prvkem pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného je získání dostatečné databáze realizovaných prodejů podobného majetku (sběr dat). Pro potřeby následného porovnání je třeba zvolit parametr objektů, který bude sloužit jako jednotková cena pro potřeby porovnání. Pro tyto účely je nutné budovu zaměřit v rozsahu, který je vhodný pro porovnání. U ocenění pozemků se vychází z jejich výměr. Pro vytvoření dostatečné databáze realizovaných prodejů byla znalcem využita webová aplikace Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kde byly vyhledány řízení o provedených vkladech do Katastru nemovitostí. K těmto údajům byla následně zjištěna z dálkového přístupu do Katastru nemovitostí realizovaná cena. Pro potřeby analýzy (porovnání) je kromě realizované ceny nutné zjistit i parametry prodané nemovitosti. Pro tyto účely se u objektů běžně využívají:

- vlastní předchozí ocenění,
- informace spolupracujících znalců/odhadců,
- informace realitních kanceláří,
- webové databáze (např. www.valuo.cz, kde jsou uvedeny již smazané inzeráty nemovitostí),
- veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí.

U ocenění volných pozemků je nutné zjistit jejich možné využití v souladu s územním plánem, resp. do porovnání použít pozemky s podobným využitím.

V níže uvedené kapitole jsou uvedena získaná data, tj. čísla vkladů do Katastru nemovitostí, údaje o realizované ceně (kupní cena) a získaný popis majetku.

V případě, že předmětem výsledku znaleckého posudku má být cena zjištěná, žádná data není třeba získat. Objekt je třeba zaměřit v souladu s předpisy a následné zpracování probíhá dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

6) Posudek - popis ocenění s odůvodněním

Obvyklá cena:

Pro výpočet obvyklé ceny nemovitosti byly v souladu s platnou legislativou použity realizované prodeje porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- **koeficientem prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu a zohledňuje vývoj cen,
- **koeficientem polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- **koeficientem využitelnosti**, který zohledňuje skutečnost, že větší nemovitosti mají menší jednotkou cenu,
- **koeficientem velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k budově,

- **koeficientem technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu,
- **koeficientem vybavenosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (vedlejší stavby, atd.).

Jako srovnávací jednotka byla použita započitatelná plocha objektů. Tj. podlahová plocha objektů s tím, že plochy s horším standardem (horší místnosti sklepů, atd.) jsou uvažovány jednou polovinou. Výměry prodaných objektů byly získány od spolupracujících znalců, realitních kanceláří, případně získány odměřením z cuzk.cz.

Stručný popis objektů použitých v porovnání je uveden v tabulce. V tabulce s porovnáním jsou uvedena i čísla vkladů, pod kterým lze objekty dohledat. Jeden tzv. Cenový údaj jako vzor je v příloze tohoto posudku.

Popis porovnání:

- 1) Jeden prodej je z roku 2020, dosažená cena tak byla upravena z důvodu růstu cen nemovitostí. První uvedená nemovitost nebyla zatím prodána. Dle zástupce realitní kanceláře se řeší geometrický plán na oddělení části pozemku. Dále byly sděleny informace k objektu, včetně dohodnuté kupní ceny.
- 2) Poloha: první objekt je přímo u hlavní komunikace, tj. v horší poloze. Naopak Chrastava a Frýdlant jsou atraktivnější lokality.
- 3) Technický stav: první dva objekty podobné, po částečné modernizaci. Ostatní v horším stavu.
- 4) Oceňovaný objekt má poměrně velký pozemek.
- 5) Vybavenost budov je horší, u oceňovaného je navíc vedlejší stavba, Pouze objekt v Chrastavě měl i garáž.
- 6) Objekty mají obdobnou funkční využitelnost – bydlení. Pouze dům ve Frýdlantu měl možnost atraktivního komerčního využití.





Výpočet porovnávací hodnoty lze provést i za jednotlivé byty s úvahou, že by potenciální investor objekt rozdělil prohlášením vlastníka a rozprodal. Částku dosaženou rozprodejem lze považovat za maximální, kterou by byl potenciální kupující ochoten investovat. Úkolem není stanovit hodnotu součtu jednotlivých jednotek (při jejich samostatném prodeji), ale soubor bytových - celý objekt - bytový dům. Od částky získané při rozprodeji je nutné odečíst náklady na rozprodej a zohlednit riziko investora. Jedná se především o časovou hodnotu peněz - investor bude muset vynaložit částku, která se vrátí až v delším časovém horizontu, personální a finanční zajištění rozprodeje, daňové zatížení a zohlednit i vlastní činnost podniku, tj. výnos investora.

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny čtyři byty v Novém Městě pod Smrkem. První byt byl prodán pod V-494/2021-532 (právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2021). Dosažená cenová úroveň byla cca 23.300,- Kč/m². Druhý, resp. třetí byt je družstevní, tj. bez převodu v KN. Druhý byl v inzerci pouze 14 dní (26.12.2020-9.1.2021), třetí cca tři měsíce (20.10.2020-27.1.2021). Oboje ověřeno v databázi společnosti Valuo.





Tyto byty jsou v panelové zástavbě (horší typ objektu), bez možnosti využívat zahradu. Byty v družstevní vlastnictví jsou prodávány za nižší částky (nemožnost financovat hypotečním úvěrem). Čtvrtý byt je t.č. v inzerci, již jsou zájemci o prohlídku.

Na realitním trhu platí, že čím menší bytová jednotka, tím větší jednotková cena. Posuzované byty jsou poměrně malé, ve zděném domě, k využití je větší zahrada. Nicméně horší je stav objektu jako celku (fasáda, společné prostory). Pro byty v 1.NP lze obvyklou cenu odhadovat okolo 25.000,- Kč/m²; u lepších ve 2.NP cca 29.000,- Kč/m². Součet hodnot bytů je v úrovni okolo 5 mil Kč; rozprodej dle výše uvedeného cca 10%.

Tento způsob ocenění, resp. porovnání potvrzuje výsledek na základě porovnání jako celku v úrovni okolo 4,5 mil Kč.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY					
Popis nemovitostí					
Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	
Bytový dům Nové Město pod Smrkem	Bytový dům Nové Město pod Smrkem	Bytový dům Chrastava	Bytový dům Chrastava	Bytový dům Frydlant	
zdroj informací:	info RK - viz. text	V-7459/2021-505	V-516/2021-505	V-1867/2020-532	
					
	Prodej bytového domu s třemi byty o dispozici 1+1 v prvním NP a jedním bytem o dispozici 3+1 v podkrovní. V prostorné vstupní chodbě se nachází kotel na tuhá paliva a vstup na menší zahradu. Byty jsou pronajímány se smlouvou na dobu určitou. Vhodné pro rodinný penzion.	Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní, částečně podsklepený obytný dům. 6x bytové jednotky. Průměrný technický stav v nájemním standartu.	Dům je rozdělen na 3 byty o velikosti 47 m ² , 57 m ² a 83 m ² a 1 bytový prostor o velikosti 57 m ² , dispozice 2+1, 2+1, 3+kk a 2+kk. Každá jednotka má vlastní kuchyň, sociální zařízení, bojler a elektroměr. Byty mají vlastní vstup buď z chodby nebo z venku. Vytápění je řešeno plynovým kotlem Vadrus (staří 3 roky) na celý dům.	Budova má celkem obytná 3 patra. Dále zde najdete mezipatro, prostorný balkón, půdu, garáž a sklep. Dispoziční řešení objektu nabízí více variant využití, například pro rodinné bydlení nebo je zde možnost přestavby na 2 bytové jednotky, či 1 bytovou jednotku v kombinaci například s prodejnou či jiným podnikatelským záměrem v přízemí.	
Základní údaje					
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 6
Výměra nozemku (m ²)	1 015	392	453	1 730	136
Obytná plocha	205	200	372	290	160
Prodejní cena (Kč)	-	3 420 000	8 052 000	4 850 000	2 600 000
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	17 100	21 645	16 724	16 250
Koeficient prodejnost	-	1,00	1,00	1,00	1,10
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	17 100	21 645	16 724	17 875
Porovnání					
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Poloha <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	méně atraktivní	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	1,05	0,95	0,95	0,95
Dopravní dostupnost <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	obdobná	lepší	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	0,95	1,00	1,00
Technický stav objektu <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	obdobný	obdobný	horší	horší
Koeficient technického stavu	-	1,00	1,00	1,20	1,20
Vybavenost <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	horší	horší	obdobná	horší
Koeficient vybavení	-	1,05	1,05	1,00	1,05
Funkční využitelnost <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	obdobná	obdobná	obdobná	větší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	1,00	1,00	0,95
Velikost pozemku <input checked="" type="checkbox"/> použit	-	menší	menší	větší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,20	1,10	0,95	1,20
Výsledná porovnávací hodnota <input type="checkbox"/> použit					
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	17 100	21 645	16 724	16 250
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	-	22 623	22 563	18 112	24 392
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	21 923				
Obytná plocha (m ²)	205				
Porovnávací hodnota (Kč)	4 494 115				
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	4 494 000				
Výsledná porovnávací hodnota		4 494 000 Kč			

Tabulka č. 1: Porovnání za celek.

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Bytové jednotky Nové Město pod Smrkem	Bytová jednotka Nové Město pod S.	Bytová jednotka Nové Město pod S.	Bytová jednotka Nové Město pod S.	Bytová jednotka Nové Město pod S.
zdroj informací:	V-494/2021-532	viz. text	viz. text	viz. text
				
	Panelový bytový dům je po revitalizaci, v rámci které proběhlo zateplení domu, výměna oken za plastová a opravy lodžii. Byt má rozvody vody i odpadu v plastu, zděné jádro, koupelnu po rekonstrukci a samostatné WC.	Družstevním vlastnictví o velikosti 2+1, 59 m² v panelovém domě. Byt prošel na jaře vydařenou kompletní rekonstrukcí. Nachází se ve třetím podlaží a skládá se ze dvou místností, prostorné předsíně, kuchyně s jídelnou, koupelnou s hydromasážní vanou a samostatným WC.	Slunný byt o dispozici 2+1 je umístěn ve 4. patře, zatepleného panelového domu	Byt o výměře 71m2 je vytápěn vlastním plynovým kotlem, možné je využít i krbová kamna v jednom z pokojů. Kompletní rekonstrukci prošly rozvody topení. Podlahovou krytinu tvoří PVC - ve dvou pokojích nové, v imitaci plovoucí podlahy. Dřevěná okna jsou ve výborné kondici. Prostorná zděná koupelna je osazena vanou a 2 umyvadly.

Základní údaje					
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra nozemku (m²)					
Obytná plocha		75	59	59	71
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	1 750 000	1 300 000	1 280 000	1 950 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	23 333	22 034	21 695	27 465

Tabulka č. 2: Porovnání bytů.

Přehled bytů v bytovém domě, Nové Město pod Smrkem					
Položka	P.	Typ	Podlahová plocha (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena
1	1.NP	2+1	45,84	25 000 Kč	1 146 000 Kč
2	1.NP	2+1	46,47	25 000 Kč	1 161 750 Kč
3	2.NP	2+1	45,72	29 000 Kč	1 325 880 Kč
4	2.NP	2+kk	45,98	29 000 Kč	1 333 420 Kč
Součet hodnot jednotlivých bytů					4 967 050 Kč
Koefficient rozprodeje					90%
Výsledná hodnota - hodnota souboru					4 470 345 Kč

Tabulka č. 3: Tabulka bytů

Tržní hodnota – výnosový způsob:

Vzhledem k typu objektu (komerční nemovitost) je možné provést i výnosový způsob ocenění, který platná legislativa zmiňuje u tržní hodnoty. Nicméně objekt není pronajímán za tržní (obvyklé) nájemné, výpočet výnosové hodnoty objektu nebyl proveden.

Pro úplnost posudku je vypočtena reprodukční cena, resp. věcná hodnota. Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno® v cenové úrovni 2021. Výpočet věcné hodnoty staveb vychází

z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání

Po potřeby ocenění jsou venkovní úpravy započteny procentem z hlavní stavby. Vzhledem k rozsahu ve výši 4%.

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné. Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Odborným odhadem byla cena pozemku stanovena na 1.200,- Kč/m². Věcná hodnota pozemku tak činí cca 1,2 mil Kč. Pozn: nejedná se o obvyklou cenu pozemků, pozemky jako takové jsou samostatně neprodejně.

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB											
Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Bytový dům č.p. 479	306	3	149,0	211,8	-	1 261,8	1883	138	-	60%	-
Kolna	317/1	1	38,4	-	-	100,7	-	-	-	60%	-
CELKEM	-	-	187,4	211,8	-	1 362,6	-	-	-	-	-
VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB											
Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč / m ³	koefficient vybavení (0,7 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Bytový dům č.p. 479	803.59.1	6 025	0,85	1 262	6 462 198	323 110	775 464	7 560 772	4 536 463	0	3 024 309
Kolna	812.79.1	5680	0,70	101	400 423	20 021	48 051	468 495	281 097	0	187 398
CELKEM	-	-	-	-	6 862 621	343 131	823 515	8 029 267	4 817 560	0	3 211 707

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT				
Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	8 029 267	4 817 560	0	3 211 707
Venkovní úpravy a inženýrské sítě - 4% HS	321 171	192 702	0	128 468
Pozemky	-	-	-	1 218 000
CELKEM	8 350 000	5 010 000	0	4 558 000

7) Závěr

Metodické postupy:

Ocenění je provedeno v souladu s běžně uznávanými principy a platnou legislativou porovnávací metodou. Vzhledem k dostatečnému množství informací o prodeji obdobných nemovitostí tato metoda nejlépe vystihuje skutečnou obvyklou cenu předmětu ocenění. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku hovoří minimálně o třech vzorcích použitých při porovnání. V porovnání jsou uvedeny pro lepší objektivní posouzení čtyři prodeje podobný objektů. V místě se bytové domy příliš neobchodují, jsou použity prodeje v širší lokalitě. Realizované prodeje byly v cenové úrovni cca 16.000,-Kč/m² až cca 22.000,-Kč/m². Dům je po částečné rekonstrukci, ve funkčním celku je velká zahrada s kolnou. Obvyklá cena tak byla stanovena ve vyšší úrovni uvedeného rozpětí. Na základě těchto dat byla vypočtena obvyklá cena v úrovni 4,5mil Kč.

V místě se prodávají především bytové jednotky. Pouze informativně pro doplnění je porovnání provedeno i s tímto typem majetku. V Novém Městě pod Smrkem se prodávají především panelové byty, i družstevního vlastnictví. Oceňované byty mají k využití zahradu, kolnu, jsou ve zděné konstrukci. Tj. celkově mají lepší parametry. Jednotková cena byla stanovena na 25.000,- Kč/m² až 29.000,- Kč/m².

Pouze pro úplnost znaleckého posudku je stanovena reprodukční cena, resp. věcná hodnota.

Výsledné hodnoty:

Reprodukční cena staveb	8.350.000,- Kč
Věcná hodnota celkem	4.558.000,- Kč
Věcná hodnota pozemku	1.218.000,- Kč
Věcná hodnota staveb	3.340.000,- Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací hodnota - celek	4.494.000,- Kč
Porovnávací hodnota - byty	4.470.000,- Kč

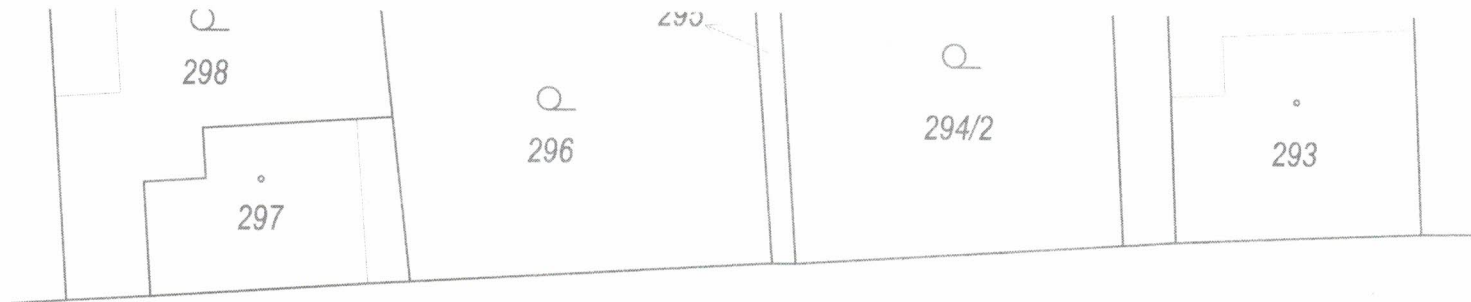
Výsledek:

CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE
4.500.000,- Kč

slovy: čtyřimilionpětsettisíckorunčeských

Seznam příloh:

- PŘÍLOHA Č. 1: FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
- PŘÍLOHA Č. 2: FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- PŘÍLOHA Č. 3: FOTODOKUMENTACE
- PŘÍLOHA Č. 4: ÚDAJE O DOSAŽENÝCH CENÁCH



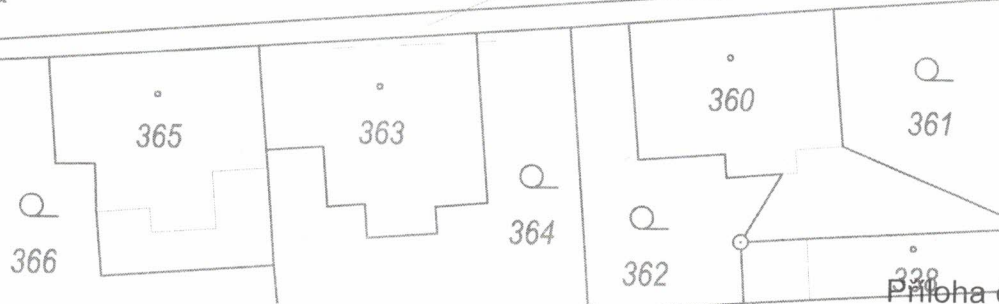
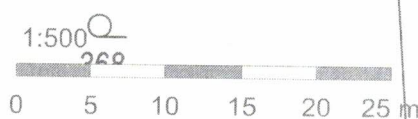
Žižkova



Jindřichovická

334/10

334/11



Priloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	00263036	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
306	150	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nové Město pod Smrkem, č.p. 479, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 306				
307	205	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
308	66	zahrada		zemědělský půdní fond
317/1	660	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 306, Parcela: 307, Parcela: 308
- o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 306, Parcela: 307, Parcela: 308

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis majetku obce dle § 1 ze dne 30.1.1992.

POLVZ:84/1992

Z-9200084/1992-532

Pro: Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem

RČ/IČO: 00263036

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
307	83531	205
308	83531	66

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

317/1

83501

194

83531

466

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:

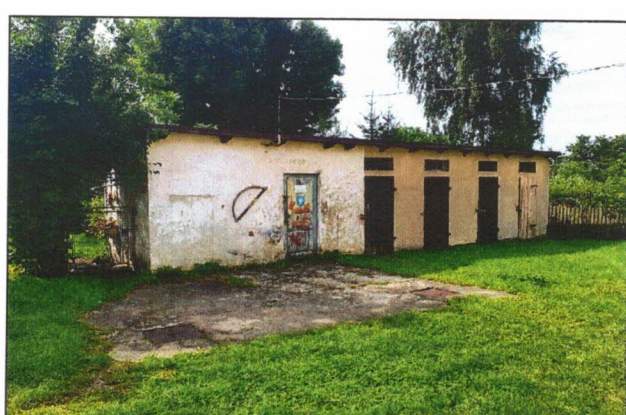
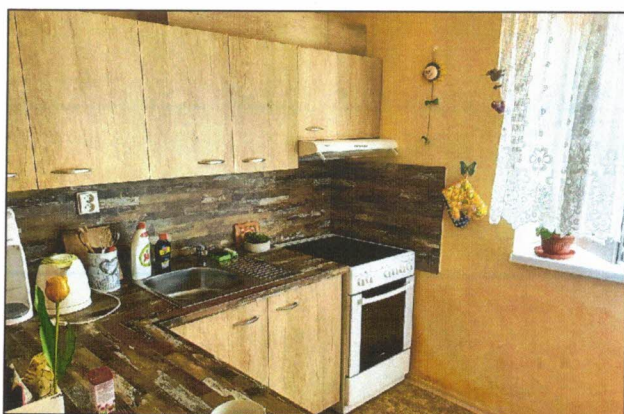
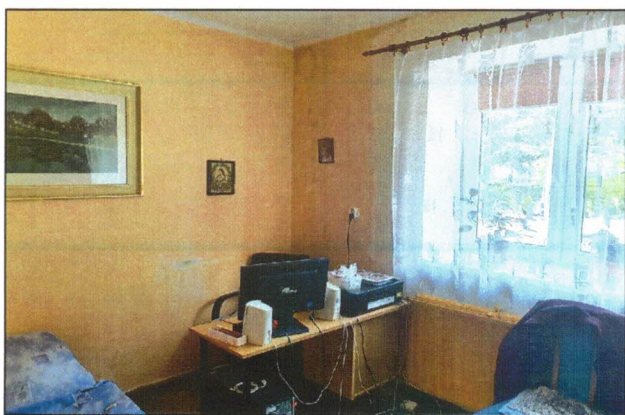
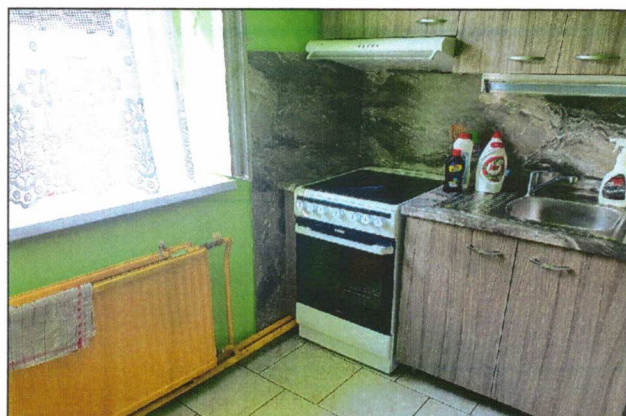
Vyhotoveno: 26.08.2021 17:00:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.08.2021 16:35

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat. území: 706523 Nové Město pod Smrkem

Jednotka: Nové Město pod Smrkem, 1048/10, LV 1461

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2021 11:42:21. Zápis
proveden dne 13.04.2021.

V-494/2021-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nové Město pod Smrkem, 1048/10, LV 1461

S odkazem na ustanovení § 127a o.s.ř. si je znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.9.2009, č.j. 865/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 032/583-2021 do interní evidence znalce. Není zapsán do evidence znaleckých posudků dle §29 zákon č. 254/2019 Sb. (zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech), protože správce tj. ministerstvo dosud nezřídilo informační systém umožňující dálkový přístup.

Znalecký posudek obsahuje 20 stran - 14 stran textu, 5 stran příloh a poslední stranu se znaleckou doložkou.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Tisk: 2x objednavatel a pdf
1x archiv

Ve Světlé pod Ještědem, 6. září 2021

Ing. Petr Parma
Dolení Paseky 74
463 43 Světlá pod Ještědem

http: www.petrparma.cz
email: posudky@petrparma.cz
tel: 737 714 520