

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3070-1.21/17**

**AKTUALIZACE 2019**

obvyklé ceně nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 2328/2, nebytové jednotky č. 2328/17 obsažených v obytném domě čp. 2328 a podílu na společných částech obytného domu čp. 2328 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 2263/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,  
insolvenční dlužník Bronislav Vrbata  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny  
nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č.  
2328/2, nebytové jednotky č. 2328/17 obsažených v  
obytném domě čp. 2328 včetně příslušenství a podílu  
na společných částech obytného domu čp. 2328 a  
pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 2263/2  
v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec  
nad Nisou za účelem insolvenčního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 14.11.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.11.2019

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu nemovité bytové jednotky v osobním č. 2328/2, nebytové jednotky č. 2328/17 obsažených v obytné budově čp. 2328 a podílu na společných částech obytného domu čp. 2328 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 2263/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou

### **2. Základní informace**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 2328/2, nebytová jednotka č. 2328/17 obsažené v obytném domě čp. 2328 včetně příslušenství a podílu na společných částech obytného domu čp. 2328 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 2263/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou |
| Adresa předmětu ocenění: | Rýnovická 2328/82<br>466 01 Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                     |
| LV:                      | 11473                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kraj:                    | Liberecký                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Okres:                   | Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Obec:                    | Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Katastrální území:       | Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Počet obyvatel:          | 45 510                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6. 2017 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN KÚ Jablonec nad Nisou ze dne 22.2.2017 pro k.ú. Jablonec nad Nisou LV 11473 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Jablonec nad Nisou v lokalitě oceňovaných nemovitých věcí v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 2328, bytové jednotky č. 2328/17, pozemkové parcely p.č. St. 2263/2, vše zpřístupněno insolvenčním dlužníkem
- provedená analýza trhu s nemovitými věcmi pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

K bytové jednotce č. 2328/2, nebytové jednotce č. 2328/17 včetně podílu na společných částech obytného domu čp 2328 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 2263/2:

v SJM

### **6. Dokumentace a skutečnost, místopis**

K provedení ocenění bytové a nebytové jednotky v osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o předmětu ocenění, podílu na společných částech obytného domu a pozemkové parcely byly získány prohlídkou obytného domu čp. 2328 a oceňovaných jednotek v něm č. 2328/2 a č. 2328/17 a pozemkové parcely p.č. St. 2263/2. Jednotky byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem. Insolvenční dlužník v bytové jednotce bydlí s rodinou /viz. foto/. Stáří obytného domu bylo získáno na základě jeho prohlídky, výpovědi insolvenčního

dlužníka. Dle těchto informací je obytný dům složen z hlavní původní budovy s mansardovou střechou z třicátých let min. století a nižší přístavby s plochou střechou dokončené v letech 1997 - 1998/ viz. foto exteriéru obytného domu/.

Jde o obytný dům postavený podél ulice Rýnovské svou původní částí, přístavba postavena pod původním domem ve svahu pozemku. Prostředí obytného domu je velmi různorodé, jižně přes ulici Rýnovickou je nová sídlištní zástavba, západně přes kruhový objezd výstavba rodinných domů, severně pak nákupní střediska i provozní výrobní haly. Insolvenční dlužník získal jednotky č. 2328/2 a 2328/17 v roce 2003 na základě Kupní smlouvy.

Pozemková parcela zastavěné plochy je plošně jen pod stavbou obytného domu půdorysně zásadně obdélníková v podélném směru s uliční čarou. Pozemek není rovinný s náklonem k severní straně. pozemek tvoří s obytným domem a dalšími dvěma pozemkovými parcelami jednotný funkční vlastnický celek. Obytný dům s přístavbou je postaven jako samostatný s číslem popisným. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky. č. 2328/2, viz. příloha znaleckého posudku.

Venkovní úpravy zajišťující vstup do domu a příjezd pod dům jsou provedeny na přilehlých pozemkových parcelách, které jsou oceněny samostatně. Přípojky inž. sítí jsou zavedeny do podzemí obytného domu z ulice Rýnovické.

Bytová jednotka č. 2328/2 insolvenčního dlužníka nebyla rekonstruována, nachází se v původním stavu po výstavbě v plném sociálním vybavení na současné standardní úrovni. Insolvenční dlužník provedl v dispozici bytové jednotky stavební úpravy, kdy z bytové jednotky 1+1 vznikl byt 3+k.k. Nebytová jednotka č. 2328/17 je umístěna ve stejném podzemním podlaží jako bytová jednotka, přístupná ze stejné domovní chodby a je užívána jako skladový prostor bez vybavenosti.

Bytová i nebytová jednotka jsou jak již uvedeno umístěny v obytném domě postaveného jako součást původní stavby ulice Rýnovické na severozápadním okraji zastavěné části města Jablonec nad Nisou ve smíšené zástavbě - viz. dříve. Město Jablonec nad Nisou - bývalé okresní město je napojeno na okolí po silnici i železnici. V okolí již menší podhorská místa Smržovka, Tanvald, Desná východně, západně pak krajské město Liberec.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí**

#### **Bytová jednotka č. 2328/2**

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 3+k.k. Bytová jednotka č. 2328/2 je umístěná v I.PP - podzemním podlaží, které je zasazeno do svahu pozemku, takže do přístavby obytného domu je vstup z úrovně podzemního podlaží obytného domu. Bytová jednotka je běžně užívána k bydlení rodinou insolvenčního dlužníka. Bytová jednotka je obsažena v přístavbě obytného domu postavené tradiční zděnou technologií z aktuálních stavebních materiálů. Zastřešení přístavby je plochou

střechou s povlakovou krytinou, venkovní omítky hladké se strukturovanou zateplenou úpravou, klempířské konstrukce jsou úplné. Stropy v přístavbě rovné nespalné, okna plastová, dveře hladké, vstupní plastové.

Původní dominantní stavba obytného domu je se střechou mansardovou s krytinou z živičného šindele, ostatní venkovní úpravy domu souhlasné. Dům je napojen na inž. sítě v plném rozsahu.

Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň s keramickou dlažbou, vstupní dveře hladké dýhované bez bezpečnostního zařízení. Kuchyňský kout s kuchyní do níž se vstupuje z chodby bytu s kuch. nábytkem, dřez, sporák elektro, digestoř, keramický obklad a dlažba. Plyn do bytu nezaveden, jen v plynové kotelně. Z chodby přístupný záchod s WC mísou kombi, keramický obklad a dlažba, vnitřní větrání. Koupelna s plastovou vanou, umyvadlo, keramický obklad a dlažba. Obývací pokoj volně navazuje na kuchyni s jídelnou s plovoucí plastovou podlahou. Dva nově vzniklé pokoje také s plovoucí podlahou, v dětském pokoji ještě koberec. Okna plastová, dveře hladké dýhované do ocel. zárubní, dveře do pokojů dřevěné zdobené do dřevěných zárubní. Vytápění bytu je ústřední z vlastní plynové kotelny vč. ohřevu TUV. Napojení obytného domu úplné, v oceňovaném bytě není zaveden plyn. V době prohlídky jak již uvedeno byt plně užíván k bydlení. Byt byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Plocha bytové jednotky je dle geodetických podkladů a tedy prohlášení vlastníka 63,10 m<sup>2</sup>.

#### Nebytová jednotka č. 2328/17

Nález:

Nebytová jednotka je jedinou místností bez vybavenosti s oknem, betonová podlaha, běžné omítky, hladké vstupní dveře, světelná elektroinstalace, dále bez vybavenosti.

Plocha nebytové jednotky je dle geodetických podkladů a tedy prohlášení vlastníka 6,40 m<sup>2</sup>.

## **2. Výpočet obvyklé ceny, metoda, zdůvodnění**

Výpočet:

Obvyklá cena předmětných jednotek bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací. .

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky ve zděné výstavbě o velikosti 3+1 a 3+k.k. v rozmezí od 60 do 87 m<sup>2</sup> podlahové plochy v osobním vlastnictví ve zděné výstavbě. V dané lokalitě města Jablonce nad Nisou byly shledány aktuální nabídky prodeje porovnatelných bytových jednotek, proto se hledání nebylo rozšířilo do okolí Jablonce nad Nisou. Bylo tak nalezeno 16 nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek, tedy počet porovnatelných reprezentantů porovnání dostatečný. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 1,750 mil do 2,850 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny, viz. následující tabulka nabídek.

Stejnou metodou byla určena i obvyklá cena nebytové jednotky kde bylo shledáno 6 nabízených porovnatelných jednotek v Jablonci nad Nisou, ale i v Železném Brodě, Tanvaldu, Smržovce, viz. následující tabulka nabídek:

| místo - lokalita | výměra | nabídková cena | cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy |
|------------------|--------|----------------|-------------------------------------------|
|------------------|--------|----------------|-------------------------------------------|

Bytová jednotka č. 2328/2 - vše v Jablonci nad Nisou

|                   |    |       |        |
|-------------------|----|-------|--------|
| Polní             | 75 | 2 100 | 28 000 |
| Budovatelů        | 67 | 2 310 | 34 478 |
| F.L. Čelakovského | 77 | 2 680 | 34 805 |
| Budovatelů        | 74 | 2 050 | 27 702 |
| Na Výšince        | 73 | 2 750 | 37 671 |
| Žitná             | 87 | 2 590 | 29 770 |
| Pod Hájem         | 69 | 2 490 | 36 086 |
| Mechová           | 75 | 2 190 | 29 200 |
| K. Čapka          | 70 | 2 850 | 40 714 |
| Mozartova         | 72 | 2 400 | 33 333 |
| F.L. Čelakovského | 84 | 2 200 | 26 190 |
| Medová            | 75 | 2 380 | 31 733 |
| Budovatelů        | 60 | 2 290 | 38 167 |
| Žitná             | 83 | 2 450 | 29 518 |
| Sadová            | 83 | 1 850 | 22 289 |
| Sadová            | 82 | 1 750 | 21 341 |

|               |        |
|---------------|--------|
| průměrná cena | 31 312 |
|---------------|--------|

Nebytová jednotka č. 21328/17

|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| Jablonec nad Nisou   | 120 | 14 166 |
| J. n N. - Lužická    | 87  | 11 482 |
| Železný Brod         | 370 | 12 162 |
| Tanvald - Krkonošská | 460 | 13 021 |
| Tanvald - Smetanova  | 285 | 12 452 |
| Smržovka - Údolní    | 198 | 2 777  |

|               |        |
|---------------|--------|
| průměrná cena | 11 010 |
|---------------|--------|

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá že:

|                                                                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| průměrná cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy - bytové jednotky je | 31.312,- Kč/m <sup>2</sup> , |
| - nebytové jednotky je                                                  | 11.010,- Kč/m <sup>2</sup> . |

Tyto ceny se pak upraví směrem dolů o cca 20 % /bytová jednotka se nachází v plně užitelném stavu celkově ve standardním vybavení, ale je umístěna v I.PP, dále je orientována osluněním na JV a SV stranu/. Stejná situace je i u nebytového prostoru. Jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodejů bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom jednotkové obvyklé ceny:

- u bytové jednotky:

$31.312,- \text{ Kč/m}^2 * /1,00-0,20/ = 25.050,- \text{ Kč/m}^2,$

- u nebytové jednotky:

$11.010,- \text{ Kč/m}^2 * /1,00-0,20/ = 8.808,- \text{ Kč/m}^2.$

Výpočet obvyklé ceny:

- bytová jednotka č. 2328/2:

$63,10 \text{ m}^2 * 25.050,- \text{ Kč/m}^2 =$

1,580.655,- Kč

- nebytová jednotka č. 2328/17:

$6,40 \text{ m}^2 * 8.808,- \text{ Kč/m}^2 =$

56.371,- Kč

celkem

1,637.026,- Kč

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace /jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů zásadně dosahuje. Některé prvky obytného domu i vybavení bytu jsou mírně podstandardní. Do interiéru bytové jednotky i v chodbě domu dochází i vzhledem ke krátkému dosavadnímu užívání přístavby obytného domu prolínání zemní vlhkosti. V bytové jednotce je tato situace alespoň z estetických důvodů zakryta obkladem. Proto bude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny těchto jednotek přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu stanoveným koeficientem 0,850.

Potom obvyklá cena jednotek:

$1,637.026,- \text{ Kč} * 0,850 =$

**1,391.472,- Kč.**

## **C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ**

Insolvenční dlužník je vlastníkem oceňovaných bytových jednotek č. 2328/2 a č. 2328/17 v SJM a s podílem vlastnictví o výši 695/631+64//9530 na společných částech obytného domu čp. 2328 a pozemkové parcele p.č. St. 2263/2 vše v k.ú. Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou. Proto se nebude obvyklá cena bytové jednotky z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

## **D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH**

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 2328/2 a nebytové jednotce č. 2328/17 ve vlastnictví insolvenčního dlužníka je možno konstatovat, že na bytovou jednotku č. 2328/2 a nebytovou jednotku č. 2328/17 včetně podílu o výši 695/9530 na společných částech obytného domu čp. 2328 a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 2263/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena další zástavní práva smluvní, exekutorská, z rozhodnutí správního orgánu, exekuční řízení. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny oceňované nemovité věci.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možné dosažitelná obvyklá cena nemovitých věcí bytové jednotky č. 2328/2 a nebytové jednotky č. 2328/17 obsažená v obytném domě čp. 2328 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 2263/2 a podílu o velikosti 695/9530 na společných částech obytného domu čp. 2328 a podílu na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 2263/2 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

**1,390.000,- Kč.**

tj. slovy: jedenmiliontřístadevadesáttisíc korun českých

### **Seznam příloh**

- přiloženy u prvotního znaleckého posudku

### **Popis fotodokumentace**

- přiložena u prvotního znaleckého posudku

V Praze 14.11.2019

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4



### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3070-1.21/17 AKTUALIZACE 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.21/17 AKTUALIZACE 2019.