

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16508-1150/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Slezská insolvenční v.o.s. insolvenční správce dlužníka Tomáš Verner Janáčkova 199/9, 466 06 Vrkoslavice
Číslo jednací:	KSLB 57 INS 3920/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Janáčkova č.p. 199/9, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.05.2022
Zpracováno ke dni:	25.05.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

- a) Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 199/1 a podílu ve výši 1378/4230 na společných částech budovy č.p. 199/9 a pozemku parc. č. 1025 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Vrkoslavice.
- b) Určení obvyklé ceny podílu 1/3 na pozemku parc. č. 1024/1 nacházejícího se v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Vrkoslavice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 199/1
Adresa předmětu ocenění:	Janáčkova č.p. 199/9, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Ulice:	Janáčkova
Katastrální území:	Vrkoslavice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.05.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Verner.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Verner Tomáš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 199/1 a podíl ve výši 1378/4230 na společných částech budovy č.p. 199/9 a pozemku parc. č. 1025 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Vrkoslavice a podíl 1/3 na pozemku parc. č. 1024/1 nacházejícího se v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Vrkoslavice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v netypovém zděném secesním bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží (jedno je částečně zapuštěno do svahu) a nemá podzemní podlaží. V objektu není půda a je zde vybudované obytné podkroví. Základy jsou betonové pravděpodobně bez izolace, z části smíšené, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Má mansardovou střechu, střešní krytinu tvoří živichná lepenka (kanadský šindel) a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnou částí domu je schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930.

V roce 1992 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v přízemí a její dispozice je 3+kk. Součástí bytové jednotky je obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 39,60 m², pokoj o výměře 14,50 m², zádveří o výměře 3,50 m², koupelna o výměře 3,20 m², předsíň o výměře 4,20 m², koupelna o výměře 6,10 m², pokoj o výměře 17,00 m², chodba o výměře 4,50 m² a sklep přístupný pouze z bytu o výměře 5,00 m². Podlahová plocha činí 92,60 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 97,60 m².

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihovýchod. Jedna koupelna disponuje klasickou vanou (koupelna je v rekonstrukci), druhá koupelna má sprchový kout a závěsnou toaletu (před rekonstrukcí). Dveře v oceňované bytové jednotce jsou původní dřevěné plné, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře do bytové jednotky jsou provizorní voštinové. Pro vaření je využívána kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, v kuchyni je lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, v části bytu zatím nejsou povrchy podlah realizovány.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady: veřejná kanalizace přes septik a zemní plyn je zaveden. V bytě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V bytě je instalován plynový kombinovaný kotel na ohřev vody.

V roce 2015 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2017: podlahy - částečná (nedokončené krytiny podlah), koupelna - celková (rekonstrukce koupelen je nedokončená), rozvody elektřiny - celková. Stěny bytu jsou v zásadě bez vad, u stěny zapuštěné do terénu jsou majitelem avizovány problémy s vlhkostí (nebyly však vidět) okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení vykazuje známky poškození a rozvody jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je v probíhající rekonstrukci.

Na okolním pozemku p.č. 1024/1 se nacházejí okrasné dřeviny, oplocení tvoří kovaný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

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

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

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis									
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům							
	Počet nadzemních podlaží	2							
	Počet podzemních podlaží	0							
	Dům byl postaven v roce	1930							
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem							
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">střecha</td> <td style="text-align: center;">celková</td> <td style="text-align: center;">1992</td> </tr> </tbody> </table>		Konstrukce	Rozsah	Rok	střecha	celková	1992
	Konstrukce	Rozsah	Rok						
	střecha	celková	1992						
	Základy	betonové bez izolace, smíšené							
	Konstrukce	cihlová							
	Stropy	železobetonové monolitické							
	Střecha	mansardová							
	Krytina střechy	živičná lepenka							
	Klempířské prvky	pozinkované							
	Vnější omítky	vápenocementové							
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové							
	Společné prostory bytového domu	schodiště							
Popis stavu bytového domu	dobrý								
Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad								
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+kk							
	Podlaží bytové jednotky	1							
	Bytové jádro	vyzděné							
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem							

	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod			
	Vybavení koupelny	klasická vana			
	Toaleta	závěsná toaleta			
	Vstupní dveře	provizorní voštinové			
	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné			
	Osvětlovací technika				
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů			
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	39,60 m ²	
		Pokoj	Pokoj	14,50 m ²	
		Ostatní prostory	Zádveří	3,50 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	3,20 m ²	
		Ostatní prostory	Předsíň	4,20 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	6,10 m ²	
		Pokoj	Pokoj	17,00 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	4,50 m ²	
		Podlahová plocha			92,60 m ²
		Příslušenství	Sklep	5,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			97,60 m ²
	Elektřina	230V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace, septik			
	Plynovod	ano			
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel			
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, bez podlah			
	Popis stavu bytové jednotky	V rekonstrukci			
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok	
		podlahy	částečná	2017	

		<table border="1"> <tr> <td>koupelna</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> </table>	koupelna	celková	2017	rozvody elektřiny	celková	2017	okna	celková	2015
koupelna	celková	2017									
rozvody elektřiny	celková	2017									
okna	celková	2015									
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad									
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny									
	Sklon pozemku	svažitý									
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou									
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě									
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami									
	Poloha v obci	jižní část obce									
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty									
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav									
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu									
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné									
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny										
Další informace											

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jablonec nad Nisou
Katastrální území: Vrkoslavice
Počet obyvatel: 45 317

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,358,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,213$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Bytová jednotka 199/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jablonec nad Nisou
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1992
Základní cena ZC (příloha č. 27):	27 019,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	92,6 * 1,00 =	92,60 m ²
sklep:	5 * 0,80 =	4,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		96,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 30 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (30 + 15) = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,698}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 27\,019,- \text{ Kč/m}^2 * 0,698 = 18\,859,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 96,60 \text{ m}^2 * 18\,859,26 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 1\,912\,894,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,912\,894,74 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 1025

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 358,-	1,050		1 425,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1025	156	1 425,90	222 440,40
Stavební pozemek - celkem			156		222 440,40

Pozemek p.č. 1025 - zjištěná cena celkem = 222 440,40 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 1025 = 222 440,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 222 440,40 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 912 894,74 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 222 440,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 378 / 4 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

222 440,40 Kč * 1 378 / 4 230 = 72 464,04 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 72 464,04 Kč

Bytová jednotka 199/1 - zjištěná cena = 1 985 358,78 Kč

2. Pozemek p.č. 1024/1

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,050 = 1,040$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 358,-	1,040		1 412,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1024/1	765	1 412,32	1 080 424,80
Stavební pozemek - celkem			765		1 080 424,80

2.2. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 080 424,80
Celková výměra pozemku	m ²	765,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	70 616,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>6 002,36</u>

Porosty - zjištěná cena celkem = **6 002,36 Kč**

Pozemek p.č. 1024/1 - rekapitulace

2.1. Pozemky:		<u>1 080 424,80 Kč</u>
Pozemek p.č. 1024/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	<u>1 086 427,16 Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 3</u>
Pozemek p.č. 1024/1 - zjištěná cena celkem	=	362 142,39 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Bytová jednotka 199/1	1 985 359,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 912 894,74 Kč
1.2. Pozemek p.č. 1025	72 463,91 Kč
	<u>= 1 985 359,- Kč</u>

2. Pozemek p.č. 1024/1	362 142,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	360 141,60 Kč
2.2. Porosty	2 000,67 Kč
	<u>= 362 142,- Kč</u>

Výsledná cena – bytová jednotka 199/1: **1 985 359,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 985 360,- Kč**

Výsledná cena – pozemek p.č. 1024/1: **362 142,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **362 140,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou – bytová jednotka 199/1

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 199/1

Bytová jednotka č. 199/1, v ulici Janáčkova, obec Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Janáčkova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	3+kk, 92.6 m ²	V rekonstrukci	Cihlová	Viz popis
1	Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	3+1, 73 m ²	Dobry	Cihlová	Viz komentář + příloha
2	Podhorská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	3+1, 72 m ²	Dobry	Cihlová	Viz komentář + příloha
3	Mánesova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 61 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Viz komentář + příloha
4	Horní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 51 m ²	Dobry	Cihlová	Viz komentář + příloha
5	Bažantí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	2+1, 76 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Viz komentář + příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42.328,77 Kč	Nepoužit	42.328,77 Kč	1.00	1.08	1.05	1.00	1.05	1.00	1.1907	35.549,48 Kč
2	35.416,67 Kč	Nepoužit	35.416,67 Kč	1.00	1.08	1.05	1.00	1.05	1.00	1.1907	29.744,41 Kč
3	40.163,93 Kč	Nepoužit	40.163,93 Kč	1.05	1.13	0.95	1.00	1.00	1.00	1.1272	35.631,60 Kč
4	48.019,61 Kč	Nepoužit	48.019,61 Kč	1.00	1.17	1.10	1.00	1.00	1.00	1.2870	37.311,27 Kč
5	47.236,84 Kč	Nepoužit	47.236,84 Kč	1.05	1.07	1.15	1.00	1.00	1.00	1.2920	36.561,03 Kč
Celkem průměr											34.959,56 Kč
Minimum											29.744,41 Kč
Maximum											37.311,27 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.003,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											31.955,70 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											37.963,42 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnatelná poloha zohledněna v K1. Vyšší průměrná cena m² menších BJ byla zohledněna v K2. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí (nová plastová okna, nové podlahy ve třech místnostech) zohledněno v K3. V koeficientu K5 zohledněn podíl na zahradě

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnatelná poloha zohledněna v K1. Vyšší průměrná cena m² menších BJ byla zohledněna v K2. Byt v roce 2011 prošel částečnou rekonstrukcí, při které byl rozšířen o jednu místnost a byla k němu přiřazena místnost přes chodbu, ze které byla vybudována kancelář. S možností využívání zahrady za domem (zohledněno v K5)

Komentář k nemovitosti č. 3: Lukrativnější poloha zohledněna v K1. Vyšší průměrná cena m² menších BJ byla zohledněna v K2. Nově jsou osazena plastová okna. Byt vyžaduje kompletní rekonstrukci. Stav zohledněn v K3.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnatelná poloha zohledněna v K1. Nižší průměrná cena m² větších BJ byla zohledněna v K2. Bytový dům prošel revitalizací – nová střecha, hydroizolace, vyvložkované komíny, plastová okna, částečně zateplený s novou fasádou. V bytě proběhla rekonstrukce elektroinstalace (zohledněno v K3).

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnatelná poloha zohledněna v K1. Nižší průměrná cena m² větších BJ byla zohledněna v K2. Byt i dům prošli celkovou rekonstrukcí v roce 2018. Součástí kuchyně je kuchyňská linka včetně vestavených spotřebičů (myčka, sklokeramická deska, digestoř). V celém bytě je položena plovoucí podlaha (zohledněno v K3).

Komentář: Jedná se o podobné bytové jednotky ve srovnatelném stavu z dané lokality.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

34.959,56 Kč/m²

*

92,60 m²

= 3.237.255 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.237.000 Kč

Ocenění srovnávací metodou – pozemek p.č. 1024/1

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1024/1 v katastrálním území Vrkoslavice

Pozemek v katastrálním území Vrkoslavice, obec Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vrkoslavice, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 765 m ²	bydlení	V dosahu	Viz popis
1	Alešova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 1252 m ²	bydlení	V dosahu	Viz příloha
2	Stará osada, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 1416 m ²	bydlení	V dosahu	Viz příloha
3	Janáčkova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 900 m ²	bydlení	V dosahu	Viz příloha
4	Jablonňová, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 1340 m ²	bydlení	V dosahu	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.559,90 Kč	Nepoužit	2.559,90 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.969,16 Kč
2	2.000,71 Kč	Nepoužit	2.000,71 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.539,01 Kč
3	3.000,00 Kč	Nepoužit	3.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	2.307,69 Kč
4	2.313,43 Kč	Nepoužit	2.313,43 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	1.779,56 Kč
Celkem průměr											1.898,85 Kč
Minimum											1.539,01 Kč
Maximum											2.307,69 Kč
Směrodatná odchylka - s											324,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.574,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.223,30 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Byla provedena podrobná analýza trhu se stavebními pozemky obchodovanými k času ocenění. Zpracovatel si je vědom možných rozdílů teoreticky porovnatelných nemovitých věcí (poloha, územní plán, možnost zastavění, přítomnost inženýrských sítí, výměry, evidence v katastru nemovitosti apod.), nicméně uváděný etalon nemovitých věcí umožňuje zhodnotit výši, kde se obvyklá cena má nacházet. V uvedené analýze jsou uvedeny realizované prodeje. Na pozemky se nahlíží, jako že jsou nezastavěné a umožňují zástavbu, neboť pozemky okolo objektu a pod objektem" se neobchodují na volném trhu. Pozemky pro srovnání jsou stavební pozemky s obdobným využitím ve srovnatelném stavu. Pozemky jsou z dané lokality. V koeficientu K5 bylo odpovídajícím způsobem zohledněno podílové spoluvlastnictví pozemku.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1.898,85 Kč/m²

_____ * 765 m²

= 1.452.624 Kč

*1/3

=484.208 Kč

Celková cena podílu 1/3 po zaokrouhlení:

484.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Bytová jednotka 199/1 1.985.359,-- Kč

Pozemek p.č. 1024/1 362.140,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Bytová jednotka 199/1 3.237.000,-- Kč

Pozemek p.č. 1024/1 484.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č. 199/1 a podílu ve výši 1378/4230 na společných částech budovy č.p. 199/9 a pozemku parc. č. 1025 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

3.237.000 Kč

Slovy: třímilionydvěstětřicetsedmtisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/3 na pozemku parc. č. 1024/1 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

484.000 Kč

Slovy: čtyřistaosmdesátčtyřitisíc korun


Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.05.2022



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16508-1150/2022 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

31.05.22 8:28

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	199/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 199
Katastrální území:	Vrkoslavice [656071]
Číslo LV:	6954
Podíl na společných částech:	1378/4230

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Verner Tomáš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Verner Tomáš
Závězek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závězek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.05.2022 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1025
Obec:	Jablonec nad Nisou [563510]
Katastrální území:	Vrkoslavice [656071]
Číslo LV:	6953
Výměra [m ²]:	156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 199



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Barčín Luboš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	161/705
Chovanová Petra, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	943/4230
Glaser Pavel, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	943/4230
Verner Tomáš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	689/2115

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 pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.05.2022 13:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1024/1
Obec:	Jablonec nad Nisou [563510]
Katastrální území:	Vrkoslavice [656071]
Číslo LV:	6960
Výměra [m ²]:	765
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Barčín Luboš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	1/3
Chovanová Petra, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	1/6
Glaser Pavel, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	1/6
Verner Tomáš, Janáčkova 199/9, Vrkoslavice, 46606 Jablonec nad Nisou	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84078	765

Omezení vlastnického práva

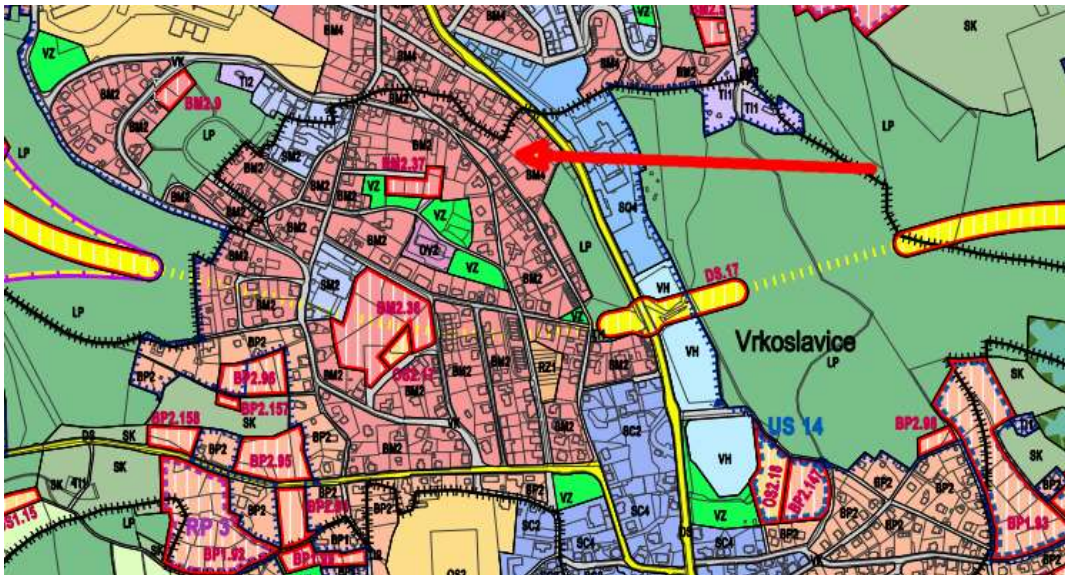
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Verner Tomáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva



Výřez z mapy územního plánu



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

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

Ulice, č.p./č.o.: Janáčkova 199/9
PSČ: 46606

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

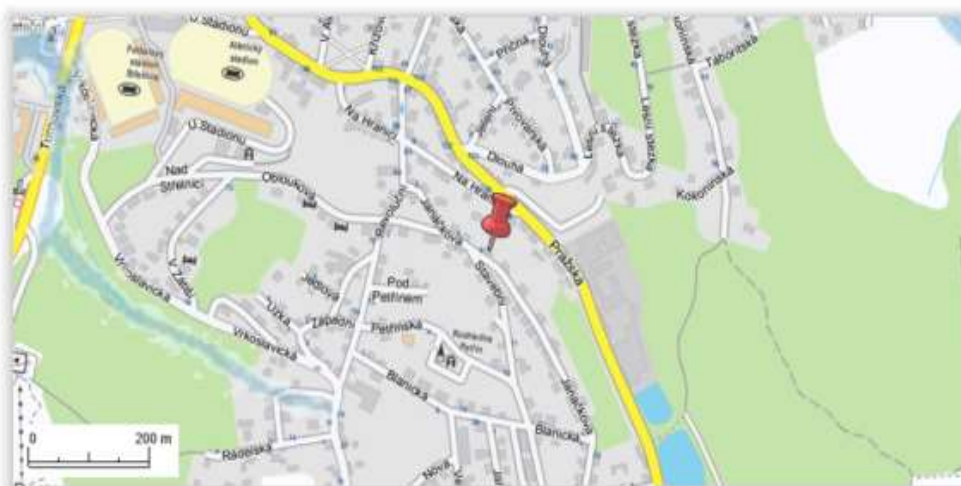
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -680803 Y: -981004

Souřadnice GPS: N: 50°42'48" E: 15°10'16,66"

Kód adresy: 12089761 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

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

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

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

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

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

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplná znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

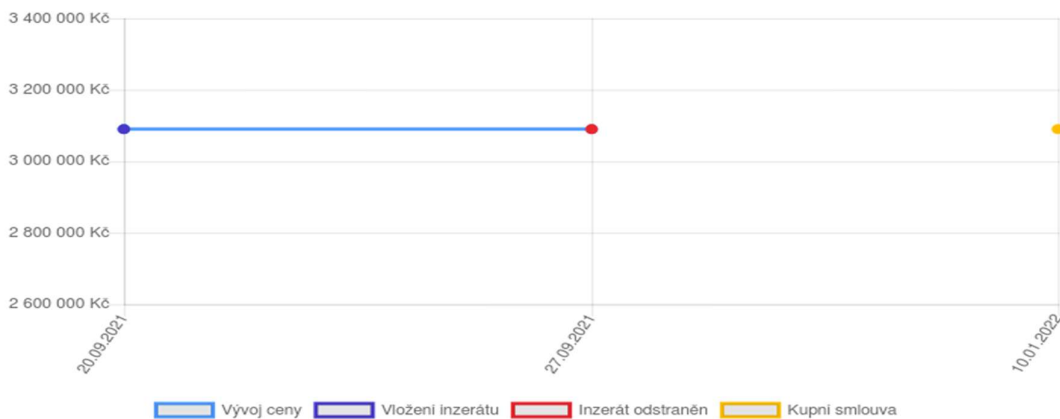


Prodej, Byt, 73 m², Prosečská č.p. 175, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3.090.000 Kč

Adresa: Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 090 000 Kč	Dispozice	3+1
Kupní smlouva podepsaná dne	10.01.2022	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-203/2022-504	Plocha užitná	73
Poznámka k ceně	3 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

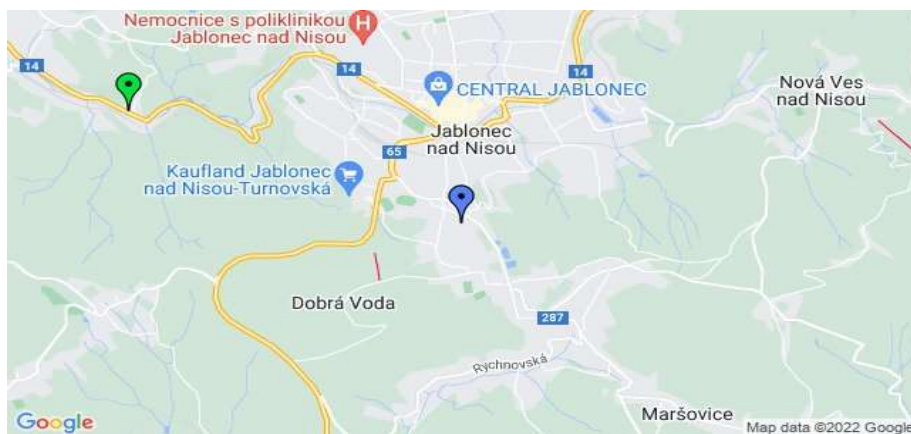
Nabízíme vám k prodeji byt o dispozici 3+1 o celkové výměře 73,6 m² v Proseči nad Nisou. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí (nová plastová okna, nové podlahy ve třech místnostech) a nachází se v posledním patře cihlového domu, ke kterému náleží podíl na společných částech domu i na zahradě. Součástí bytu je i malý úložný prostor v mezipatře. Náklady na bydlení jsou nízké díky vlastnímu plynovému

kotli. Celkové náklady na provoz: 3.670,- Kč (zálohy na plyn: 1.300,- Kč, zálohy na elektřinu: 800,- Kč, fond oprav vč. vody, odpadu apod.: 1.570,- Kč). Doporučujeme osobní prohlídku. V případě zájmu hypoteční úvěr zařídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

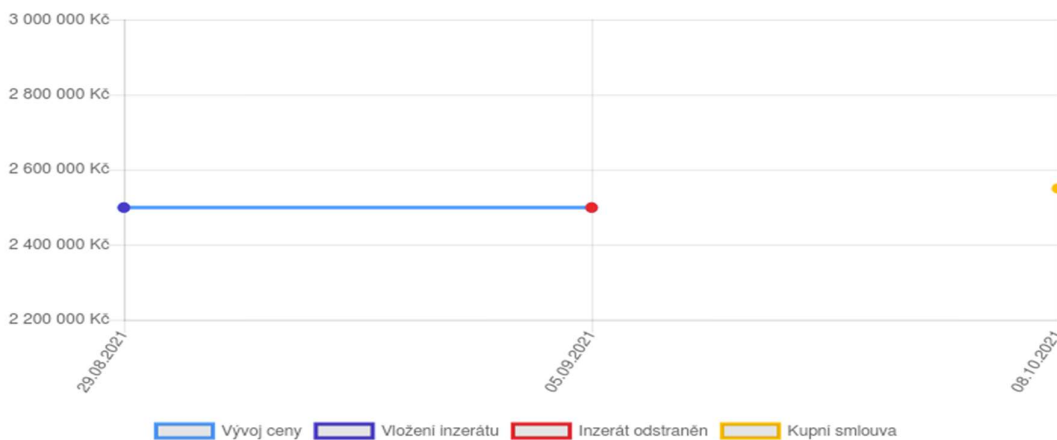


Prodej, Byt, 72 m², Podhorská č.p. 45/73a, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 2.550.000 Kč

Adresa: Podhorská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Podhorská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	2 550 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.10.2021	Podlahová plocha	72
Číslo řízení	V-7517/2021-504	Plocha užitná	72
Poznámka k ceně	2 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Rušná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

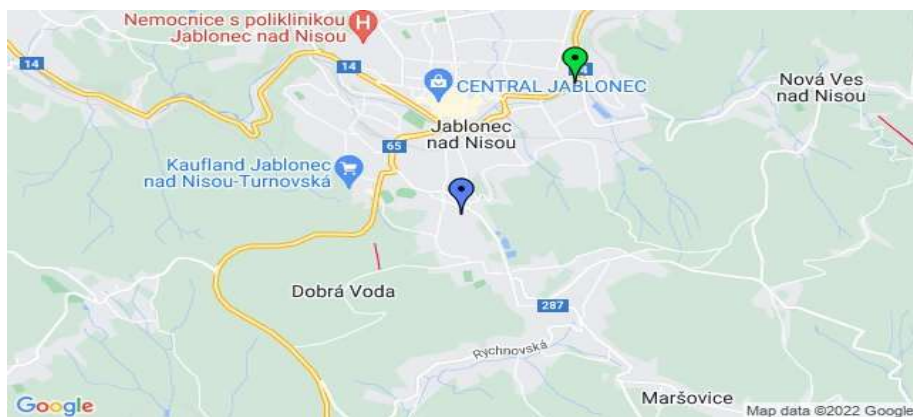
Nabízíme ke koupi byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1+kancelář s jihovýchodní orientací a velikostí 72 m² s možností využívání zahrady za domem. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží zděného bytového domu, v Jablonci nad Nisou, v ulici Podhorská. Byt v roce 2011 prošel částečnou rekonstrukcí, při které byl rozšířen o jednu místnost a byla k němu přiřazena místnost přes chodbu, ze které byla vybudována

kancelář. K dispozici je také balkon na mezipatře a sklepní místnost. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je řešen kombinovaným plynovým kotlem umístěným v předsíni. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

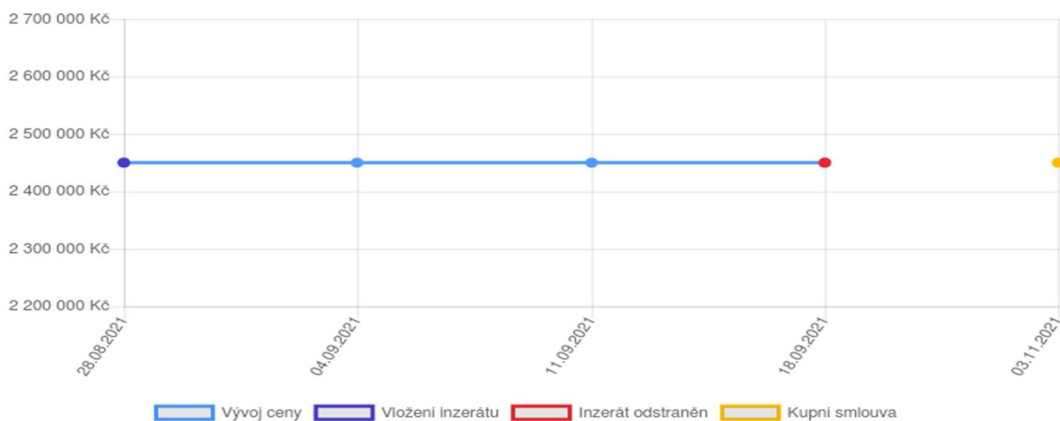


Prodej, Byt, 61 m², Mánesova č.p. 2701/44, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 2.450.000 Kč

Adresa: Mánesova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

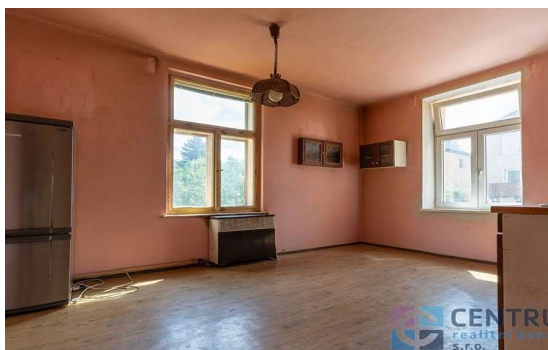
Adresa	Mánesova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 450 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	03.11.2021	Podlahová plocha	61
Číslo řízení	V-8166/2021-504	Plocha užitná	62
Poznámka k ceně	2 450 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

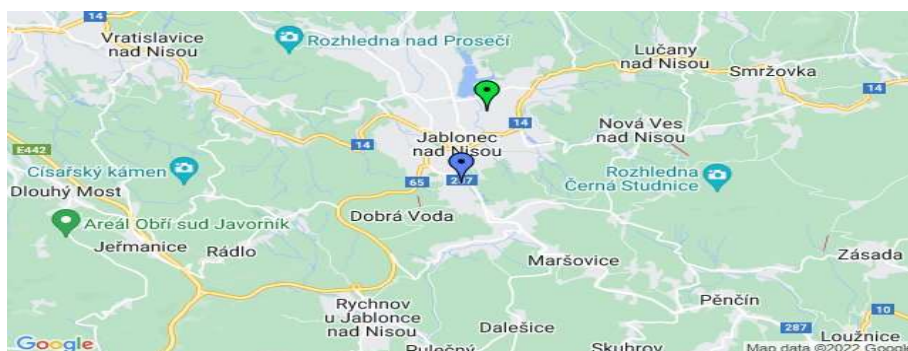
Nabízíme byt v blízkosti jablonecké přehrady. Jednotka s dispozicí 2+1 a výměrou 61m² se nachází v prvním patře třípatrového rohového domu. Sestává se z chodby, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a koupelny. Orientovaná je na dvě světové strany - S,Z. Nově jsou osazena plastová okna. Byt vyžaduje kompletní rekonstrukci. Vytápění

je řešeno přímotopným plynovým topidlem. K jednotce dále náleží dvě půdní kóje, dvě kůlny a domovní dvůr skýtá možnost pro parkování na soukromém pozemku. V rámci Jablonce nad Nisou se jedná o velmi strategickou polohu. V dochozí vzdálenosti se nachází jablonecká přehrada, centrum města i veškerá občanská vybavenost (mateřská i základní škola, praktický lékař, supermarket Tesco, pošta). V sousední ulici naleznete plavecký bazén a městskou sportovní halu. Rodiny s dětmi ocení blízkost několika dětských hřišť a okolí nabízí možnost navštívit několik vyhledávaných restaurací. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou. Doporučujeme prohlídku. V případě zájmu, nebo dalších dotazů, se neváhejte obrátit na makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

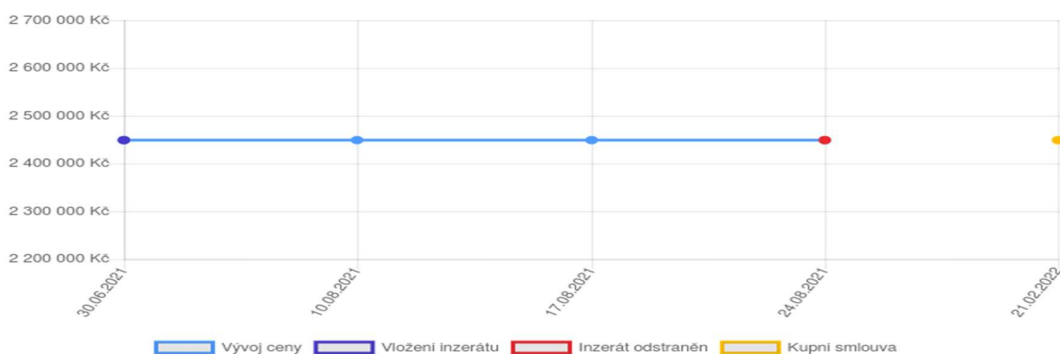


Prodej, Byt, 51 m², Horní č.p. 191, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 2.449.000 Kč

Adresa: Horní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Horní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 449 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	21.02.2022	Plocha užitná	51
Číslo řízení	V-1295/2022-504	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	2 449 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

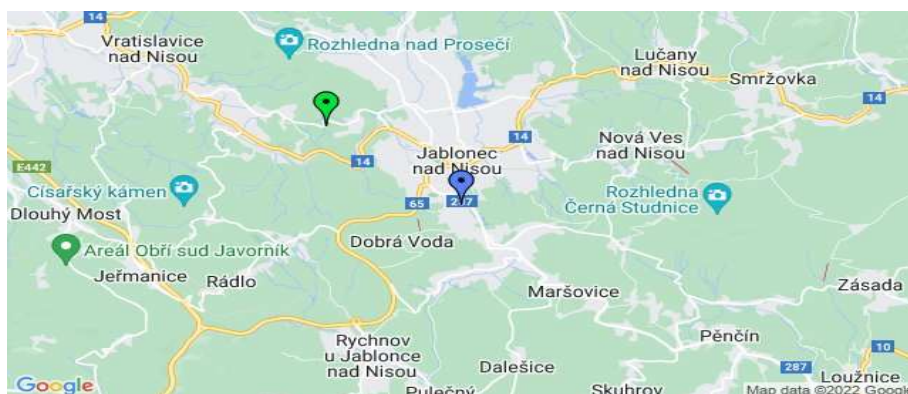
Hledáte bydlení v okolí Jablonce nad Nisou a Liberce? Nebo hledáte investici do nemovitosti? Pak právě pro Vás máme k prodeji bytovou jednotku 2+1 o výměře 50,6 m². Jedná se o byt, který je umístěný ve druhém podlaží bytového domu o celkem šesti

bytových jednotkách. Velmi klidná lokalita s výhledem do okolní přírody. Bytový dům prošel revitalizací – nová střecha, hydroizolace, vyvločkované komíny, plastová okna, částečně zateplený s novou fasádou (do zimy 2021 bude zateplení a fasáda kompletně dodělaná). Vytápění bytové jednotky je řešeno krbovými kamny a případně je možné vytápět elektrickými přímotopy. V bytě proběhla rekonstrukce elektroinstalace. Velkou výhodou je další úložný prostor, který zajišťuje nově postavená vlastní kolna, dále k bytu náleží vlastní uzamykací půdní kóje a sklepní kóje. Byt je ještě v tuto chvíli v družstevním vlastnictví, ale do konce měsíce 09/2021 bude převedený do vlastnictví osobního a bytovou jednotku tak nabízíme převedenou. 3km do centra města Jablonec nad Nisou, 9km do centra města Liberec. V případě zájmu o bližší informace nás neváhejte kontaktovat, financování nemovitosti Vám rádi zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 76 m², Bažantí č.p. 2076/9, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3.590.000 Kč

Adresa: Bažantí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Bažantí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	3 590 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	13.12.2021	Plocha užitná	76
Číslo řízení	V-9187/2021-504	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

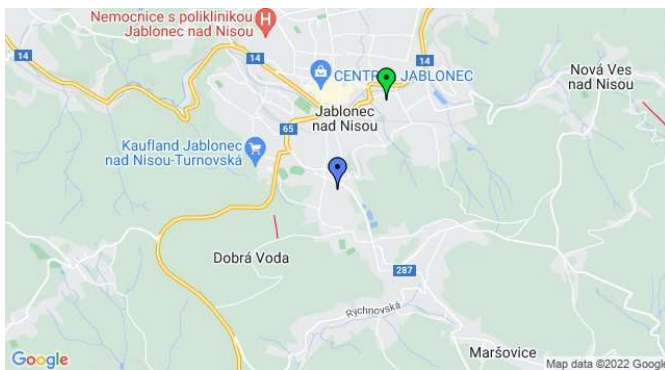
Slovní popis

Nabízíme ke koupi slunný byt o výměře 76m² v klidné části Jablonce nad Nisou poblíž centra města. Byt i dům prošli celkovou rekonstrukcí v roce 2018. Jedná se o bytovou jednotku s dispozicí 2+1, která je umístěná ve druhém patře cihlového bytového domu. Byt se skládá ze dvou obytných místností orientovaných do vnitrobloku. Součástí kuchyně je kuchyňská linka včetně vestavených spotřebičů (myčka, sklokeramická deska, digestoř). V celém bytě je položena plovoucí podlaha. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC. Celý objekt je vytápěn centrálním plynovým kotlem. Ohřev vody zajišťuje společný zásobník pro všechny byty. Společný prostory se nachází v suterénu domu. Vzhledem k blízkosti centra je v dosahu veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchod s potravinami, autobusové nádraží. Centrum vzdálené 5 min pěší chůze.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost