

# ZNALECKÝ POSUDEK

## Č. 5834 - 25 / 19

o ceně nemovitosti dle LV č. 546, 459, sestávající z jednotky bytu č. 141/3 s podílem na společných částech bytového domu čp. 140,141, příslušenství a pozemku, katastrální území Haratice, obec Plavy, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav,  
soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa,  
Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav,  
čj.172 EX ~~72/16~~-66 z 22.3.2019.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti  
ke dni 5.4.2019 podle zákona  
č.151/1997 Sb.v platném znění,  
pro potřeby exekučního řízení.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,  
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Devět stran textu a přílohy  
a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 23.4.2019

Číslo jednací	75-01-719
Podpis	3
Podpis	2

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán 15.8.2017, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 5.4.2019 za přítomnosti exekutora, povinný se nedostavil, podklady a foto dodáno objednavatelem,

2/ Podklady

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- ZP č.1675-39/2018 z 26.11.2018 znalkyně Ing. Faktorové, Mírová 357, 51101 Turnov, včetně fotografií interiéru z 22.11.2019
- informace sousedů
- objekt uveden do užívání v r. 1986
- fotografie exteriéru pořízené znalcem na místě

Po prostudování podkladů, informací zjištěných na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 546 je vlastník nemovitosti :  
Marek Pavel, čp. 264, 511 01 Ohrazenice,  
ident. 741206/2900.

Jednotka byt č. 141/3 je v bytovém domě na p.č. 45/2.  
Podíl na společných prostorách domu čp. 140,141, příslušenství a pozemku p.č. 45/2 o vým. zast.pl. a nádvoří 420 m<sup>2</sup>, je 473/7935.  
Bytový dům s byty a pozemkem na LV č. 459.  
Katastrální území Haratice, obec Plavy.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace ke dni ocenění nebyla doložena, bytový dům slouží pro bydlení, dle prohlášení vlastníka je zde celkem 7 jednotek s příslušenstvím.

Objekt i oceňovaná bytová jednotka jsou v dobrém stavu, Morální a technické opotřebení ovlivňuje snížení ceny nemovitosti částečně, poptávka zvýšená.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Jednotka byt č. 141/3 Haratice
- b/Pozemek

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

- a/Jednotka č. 141/3 Haratice - stáří 33 let

Objekt dvojdomu čp. 140 a 141 je v dobrém stavu, se zateplením fasády, s vyměněnými okny, novou střešní krytinou, umístění nad silnicí na výjezdu, u města, v terénním zářezu jižního svahu.

Přístup zpevněnou komunikací nad domem.

V místě jsou všechny inženýrské sítě, dům je vytápěn vlastní plynovou kotelnou.

Oceňovaná jednotka v dobrém stavu, s průběžně vyměněnými zařizovacími předměty a prvky, standardně vybavená.

Byt je v prvním nadzemním podlaží zděného bytového netyповého objektu, provedeného z panelů, zatepleno, krajový se dvěma sekcemi, v docházkových vzdálenostech do centra, bytová budova celkem se 7 jednotkami.

Objekt se třemi nadzemními v terénním zářezu v polovině půdorysu s jedním podzemním podlažím.

Velikost bytu - 1 + 2 sestávající z kuchyně s KL, bez digestoře, 2 obytných místností a s úplným příslušenstvím, sociální zařízení - koupelna standardně s obkladem stěn bělninovým, WC bez obkladu stěn, předsíň, v suterénu sklepní kóje, balkon ani lodžie nejsou provedeny.

Vnitřní vybavení standardně provedené, topení ústřední s kotelnou v objektu, podlaha kuchyně PVC, OP plovoucí, dveře hladké a prosklené do ocel.zárubní, KL nově dtto el.sporák, dodávka TUV vlastní el.bojler, okna nová plastová, byt I. kvalitativní kategorie.

V domě jsou společné prostory, vnitřní schodiště, podíl na domech čp. 140 a 141, společných prostorách a pozemku je 473/7935.

V odhadní ceně je zahrnut i podíl příslušenství domu, zde přípojky sítí, venkovní schodiště.

Při posouzení širších vztahů se jedná o dobrý byt, lze jej pronajímat, v čase a místě v době ocenění poptávka přesahuje vysoce nabídku.

Byt I. kvalitativní kategorie sestává z místností :

kuchyň	5.39	m <sup>2</sup>
pokoj 1	12.17	m <sup>2</sup>
pokoj 2	17.17	m <sup>2</sup>
předsíň	7.03	m <sup>2</sup>
koupelna	2.64	m <sup>2</sup>
WC	0.79	m <sup>2</sup>
sklep 2.0 započteno koef. 0.10	0.20	m <sup>2</sup>

Celkem započtená plocha 45.39 m<sup>2</sup>

Do základního vybavení bytu náleží :

kuchyňská linka	1 ks
sporák	1 ks
vestavěná skříň	2 ks
vana pl. smalt.	1 ks
umyvadlo	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks
mísící baterie	3 ks
odečtový vodoměr	2 ks
topná tělesa	3 ks
listovní schránka	1 ks
zvonek	1 ks

Společné části domu jsou vymezeny prohlášením vlastníka takto :

- základy včetně izolací
- střecha vč. dešťových svodů
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- společné chodby
- schodiště, okna, dveře přístupné ze společných částí chodby
- rozvody tepla a teplé vody, studené vody, kanalizace, rozvody elektřiny, zemního plynu, společné rozvody domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
- bleskosvody
- společná technická zařízení a vše ostatní, co není předmětem vlastnictví bytové jednotky.

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o jednotku byt ve vlastnictví, pomocně administrativní ocenění bude provedeno dle vyhl. č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 457/2017 Sb., která je prováděcí vyhl.zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Ocenění bytu v domě vícebytovém se provede porovnávacím způsobem dle § 38 a příloh vyhl.  
Dle příl.č. 27, tab.č. 1 základní cena bytu v Libereckém kraji v Plavech s 1043 obyvateli, tj. do 2000 obyvatel 19234,-Kč/m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy jednotky bytu.

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 - index trhu T  
jednotka se oceňuje prorovnávacím způsobem, obec není vyjm,  
v tab.č.1 s určením základní ceny

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka výrazně vyšší	0.06
2 Vlastnické vztahy	V	jednotka s poz.ve spoluvl.	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuvedené	III	zateplený objekt.plyn, vytáp., nizkop.zást.	0.30
celkem			0.36
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

$$I_t = 1.00 * 1.36 = 1.36$$

Cena se upraví dle příl.č. 27, tab.č.2, Index vybavení V

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
1 Typ stavby	III	budova panelová zateplená	0.00
2 Spol.části domu	II	kočárk., kolárna	0.00
3 Příslušenství domu	II	bez dopadu na cenu bytu	0.00
4 Umístění bytu v domě	II	v I.N.P.	0.00
5 Orientace k svět.str.	III	s výhledem	0.03
6 Zákl.přísl.bytu	III	standardní provedení	0.00
7 Další vybavení, prost.	II	sklepní kóje	0.00
8 Vytápění bytu	III	ústřední	0.00
9 Jiné kritérium	III	bez vlivu na cenu	0.00
Celkem			0.03
10 Stavebně tech.stav	II	byt udržovaný s vybavením	1.00

$$\text{stáří } 33 \text{ let} = 1 - 0.005 * 33 = 0.835$$

$$1.00 * 0.835 = 0.835$$

---


$$I_v = 1.03 * 0.835 = 0.86$$



Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku P - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezidenční stavba	1.01
2 Převaž. zástavba	I	bydlení	0.03
3 Poloha v obci	IIIO	okrajová část obce	-0.01
4 Napojení inž.sítí	I	napojení inž.sítí obce vše	0.00
5 Občanská vybavenost	III	v okolí nem. není	-0.05
6 Dopravní dostupnost	V	zpevněnou komunikací, ztížené, možnosti parkování	-0.02
7 Osobní hromadná dopr.	II	MHD 201-1000 m	-0.04
8 Komerční využitelnost	III	výhodná	0.01
9 Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00

Celkem -0.08

$$I_p = 1.01 * 0.92 = 0.929$$

$$I = 1.36 * 0.86 * 0.929 = 1.087$$

Započtená podlahová plocha jednotky je 45.39 m<sup>2</sup>

$$CB_p = 45.39 * 19234 * 1.087 \quad 948985, -Kč$$

$$\text{Odhadní cena ke dni 5.4.2019} \quad 948.985, -Kč$$

=====

b/Pozemek - ocenění stavebního pozemku

se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena stavebního pozemku dle příl.č.2, tab.č.1, v Libereckém kraji, okres Jablonec nad Nisou, je 1085,-Kč/m<sup>2</sup>.

Základní cena se upraví dle § 3, příl.č.2, tab.č.2

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	III	1001-2000 obyvatel	0.70
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.70
03 Poloha obce	IV	v ostatních případech	0.80
04 Technická infrastr.	I	v obci všechny inž.sítě	1.00
05 Dopravní obslužnost	II	autobus, vlak. zastávka	0.95
06 Občanská vybavenost	I	kompletní	1.00

$$UC = 1085 * 0.70 * 0.70 * 0.80 * 1.00 * 0.95 * 1.00 =$$
$$= 404.05 \text{ Kč/m}^2, \text{ zaokr. } 404, -Kč/m^2$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 It = 1.36

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	I	mimo chráněná území	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní.neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			0.00

Io = 1.00

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku Ip = 0.929

$$I = 1.36 * 1.00 * 0.929 = 1.263$$

$$CSp = 404 * 1.263 = 510.25 \text{ Kč/m}^2$$

Cena stavebního pozemku p.č. 45/2 zast.pl. 420 m2

$$420 * 510.25 \text{ Kč/m}^2 \quad 236073, -\text{Kč}$$

$$\text{Odh. cena podílu } 473/7935 \text{ ke dni } 5.4.2019 \quad 12.775, -\text{Kč}$$

=====

C/ REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI

Objekt	Odhadní cena
a/Jednotka byt č. 141/3 Haratice	948985,-Kč
b/Pozemky podíl 1002/3747	12775,-Kč
Odhadní cena nemovitosti administrativní ke dni 5.4.2019.....	961.760,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Projektová dokumentace objektu nedoložena, objekt z r.1986 spolu s jednotkou bytem č. 141/3 v dobrém stavu, byt volný, nepronajat, poloha dobrá, okolí bez nepřizpůsobivých obyvatel. V obci s lyžařským střediskem v turistické oblasti, v dobré lokalitě malého sídliště rodinných domů a nízké zástavby bytových domů ve volné krjině, s výhledem, distribuce v docházkových vzdálenostech, dopravní spojení autobusové a vlakové, obytná oblast, poptávka po obdobných malých bytech je v čase a místě vysoká.

Obvyklá cena bude stanovena kombinací hodnoty věcné, výnosové, srovnávací a dosažitelné.

a/Věcná hodnota:

Věcná hodnota je vyšší než administrativní.

Věcná hodnota jednotky bytu 1,400.000,-Kč

b/Výnosová hodnota

Výnosová hodnota bytu je srovnatelná s cenou věcnou.

c/Srovnávací hodnota.

U bytů v místě jsou dobře realizovatelné prodeje, u srovnatelných nemovitostí zjištěním u RK v místě, v nabídkách Internetu 4 nabídky, v Plavech za byt 1+3 se 72 m2 plochy požadováno 1,92 mil. Kč, ve Smržovce srovnatelné byty 1+2 se 47 resp. 48 m2 za 0.9 resp. 1.295 mil. Kč, v Tanvaldu s nepřizpůsobivýmiv rozmezí 1250 - 1690 tis.Kč.

Po porovnání cen nabízených jednotek bytů ve vlastnictví, s přihlédnutím ke poloze, vybavení a lokalitě se jeví srovnatelná cena nemovitosti při současné vysoké poptávce v rozmezí cen 0.8 - 1.3 mil. Kč.



d/Rizika

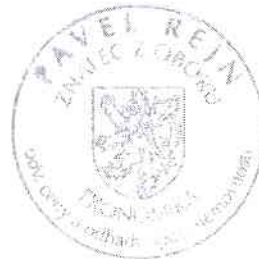
Nemovitost v dobrém místě, po provedení dražby bez rizik.

e/Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod  
a cenotvorných faktorů,  
stanovuji v čase a místě obvyklou  
cenu nemovitosti dle LV č. 546,459,  
jednotky bytu č. 141/3 v k.ú. Haratice,  
obec Plavy ke dni 5.4.2019.....990.000,-Kč,  
=====

slovy .: DevětsetdevadesáttisícKč.  
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou  
nezávislou.



V České Lípě dne 23.4.2019

Pavel Rejn, Pátova 777,  
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

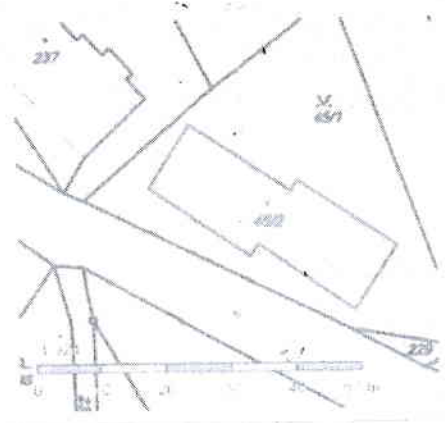
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný  
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem  
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví  
ceny a odhady, spec. nemovitostí.  
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 5834-25/19  
znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle připojené likvidace.  
Tento znalecký posudek jsem podal, vědom si významu  
znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom  
následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346  
trestního zákoníku a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 23.4.2019

Pavel Rejn

## Informace o stavbě

**Stavba:** č. p. 140, 141  
**Obec:** [Plavý \[14333712\]](#)  
**Část obce:** [Haratice \[10317612\]](#)  
**Katastrální území:** [Haratice \[121612\]](#)  
**Číslo LV:** 468  
**Stavba stojí na pozemku:** p. č. 468  
**Typ stavby:** budova s číslem popisným  
**Způsob využití:** bytový dům



## Vymezené jednotky

[140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7](#)

## Informace z KÚHÁN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balatková Jiřina, Haratice 105, 46846 Plavý	464/7935
SJM Dobrý Josef a Dobrá Helena, Haratice 140, 46846 Plavý	758/7935
Doležalová Kamila, Haratice 140, 46846 Plavý	102/2645
SJM Horčíčka Petr a Horčíčková Vlasta, Haratice 141, 46846 Plavý	568/7935
SJM Hrubec Jan Bc. a Hrubecová Michaela DiS., V Jezírkách 942, Kolín V, 28002 Kolín	157/2645
SJM Hudec Ludevít a Hudecová Anna, Haratice 140, 46846 Plavý	192/2645
Kofroňová Miluška, Haratice 140, 46846 Plavý	569/7935
Kozlíková Anna, Haratice 141, 46846 Plavý	187/2645
Krupková Milena, č. p. 369, 46845 Velké Hamry	559/7935
Malek Adam, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína	192/2645
Marek Pavel, č. p. 264, 51101 Ohrazenice	473/7935
Pačesný Oldřich, Haratice 141, 46846 Plavý	221/2645
SJM Soukup Josef a Soukupová Marcela, Haratice 140, 46846 Plavý	823/7935
Šourek Radim, č. p. 26, 46846 Plavý	568/7935

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

### Omezení vlastnického práva

Typ

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

### Jiné zápisy

Typ

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

Vlastnictví jednotek





48/1

236

č.p. 125, 124

č.p. 135

45/1

45/2

č.p. 140, 141

47/2

41

235

23

č.p. 120

230

231

228

227

1:500



219

22



