

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 247-18.17

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č.3952/11**

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Mšeno nad Nisou  
Adresa nemovité věci: Mšenská 3952/40, 466 01 Jablonec nad Nisou  
Vlastník stavby: Antonie Lainerová, Mšenská 3952/40, 466 04 Jablonec nad Nisou, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Antonie Lainerová, Mšenská 3952/40, 466 04 Jablonec nad Nisou, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Aukční centrum Bussmark**

Adresa objednatele: Štúrova 1701/55, 14000 Praha 4

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslava Luňáčková**

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****1 950 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.4.2017  
Za přítomnosti: objednatele  
Počet stran: 8 stran

10.4.2017

Stav ke dni :

10.4.2017

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 12.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková

## NÁLEZ

### Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 8132, k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, vyhotovený dne 15.2.2017.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 7269, k.ú. Mšeno nad Nisou, vyhotovený z internetového serveru Nahlížení do katastru.
- Kopie katastrální mapy k.ú. Mšeno nad Nisou, vyhotovená z internetového serveru Nahlížení do katastru.
- Informace a údaje sdělené objednatelem
- Skutečnosti zjištěné na místě

### Místopis

Nemovitost se nachází v panelovém řadovém bytovém domě. Dům je situován v ulici Mšenská v městské části Mšeno nad Nisou, v obci Jablonec nad Nisou, v okrese Jablonec nad Nisou, v Libereckém kraji.

Mšeno nad Nisou je částí města Jablonec nad Nisou v okrese Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký. Leží na jeho severovýchodním okraji.

Část katastrálního území Mšeno nad Nisou přiléhající k severnímu okraji katastrálního území Jablonecké Paseky (oblast ulic Tichá, U Lesa, Jindřichovská, Pod Lesem až k Podhorské ulici) patří k místní části Jablonecké Paseky. Místní část Jablonecké Paseky tak rozděluje na dvě části místní část Mšeno nad Nisou a z oblasti kolem ulic Lučanská, Zahradní a Konečná tak činí exklávu místní části Mšeno nad Nisou, ačkoliv katastrální území Mšeno nad Nisou je souvislé.

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

#### Bytový dům č.p.3952:

Bytový dům je situován v k.ú. Mšeno nad Nisou v obci Jablonec nad Nisou. Jedná se o panelový řadový dům z roku 1982. Má jedno podzemní a osm nadzemních podlaží.

V letech 2011-2012 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce a modernizace, která se týkala zateplení objektu, vnitřních omítek společných prostor, byla vyměněna okna, venkovní dveře, krytina střechy, stoupačky (voda a kanalizace), sklepní koje a výtahy. Také byla v roce 2013 instalována vlastní plynová kotelna, která slouží k centrálnímu vytápění a ohřevu TUV bytových domů č.p.3951 a č.p.3952.

Stavebně technický stav domu je velmi dobrý a odpovídá stáří a provedené rekonstrukci a modernizaci a prováděné pravidelné údržbě.

#### Bytová jednotka č.3952/11

Bytová jednotka o dispozici 2+kk je situována ve 6NP. V roce 2011-2012 prošel byt celkovou rekonstrukcí - vnitřní štukové omítky, povrchy podlah, rozvody elektro a vody, rozvody topení. Okna jsou plastová, dveře hladké plné nebo částečně prosklené do ocelových zárubní..

Omítky hladké. V koupelně je vana a umyvadlo, samostatné wc. Koupelnové jádro je vyzděné. Podlahy jsou dlažba a koberec.

K bytu náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 581/20890 na společných částech domu č.p.3951 a č.p.3952 a na pozemku parc.č.348/16.

Dispozice bytové jednotky č.3952/11:

prohlášení vlastníka nebylo k dispozici, dispozice byla převzata s předloženého evidenčního listu.

-pokoj	18,02 m <sup>2</sup>
-pokoj	12,31 m <sup>2</sup>
-kuchyň	9,72 m <sup>2</sup>
-předsíň	9,83 m <sup>2</sup>
-koupelna	2,96m <sup>2</sup>
-wc	1,07 m <sup>2</sup>
-sklepní kóje	2,10 m <sup>2</sup>

Pozemky:

Dle listu vlastnictví č.7269 je součástí ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti 581/20890 na pozemku parc.č.348/16 - zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 361m<sup>2</sup>.

---

## OBSAH

### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.3952/11

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č.3952/11

## OCENĚNÍ

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č.3952/11

Obvyklé nájemné v této lokalitě se pohybuje okolo 160 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

#### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	Bytová jednotka č.3952/11	54	1 920	8 661	103 930	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>103 930</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	54
Reprodukční cena	RC	Kč	1 272 476
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * rok)	1 920
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	103 930
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	98 733
<b>Náklady (za rok)</b>			
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	1 909
Opravy a údržba	0,10 % * RC	Kč/rok	1 272
Správa nemovitosti	0,20 % * RC	Kč/rok	2 545
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 726
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	93 007
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 066 822</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č.3952/11

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	56,01 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	361,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 58 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Mšenská, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou			
<b>Popis:</b>	byt 2+1 v Jablonci nad Nisou - Mšeno n.N. Nabízíme k prodeji slunný dobře dispozičně řešený družstevní byt (převoditelný do OV) 2+1 s hezkým výhledem do okolí v žádané lokalitě Jablonce nad Nisou - Mšeno n.N., Mšenská ul.  Byt má výměru 58 m2 a nachází se v 5.patře /8.p./ panelového revitalizovaného domu s vlastní plynovou kotelnou - nízké náklady na bydlení, novým výtahem a dalšími úpravami - plastové vchodové dveře vč. zvonků, nové rozvody vody a odpadů. Součástí bytu je kuchyňská linka vč. kombinovaného sporáku s digestoří. V obyvacím pokoji a ložnici je nová PVC krytina. V bytě jsou plastová okna, nové bezpečnostní vchodové dveře, větší chodba nabízí hodně prostoru k vestavbě skříní, zděná koupelna vč. samostatného WC je před rekonstrukcí. K bytu náleží sklepní kóje. V místě je výborná občanská vybavenost - supermarket Kaufland, ZŠ, MŠ, zdravotní středisko, MHD vč. autobusového spojení do LBC - vše v pěší dostupnosti. V těsné blízkosti Jablonecká přehrada a sportovní vyžití: in-line dráha, běžecké tratě, tenisové kurty, plavecký bazén, sportovní hala aj. Parkování u domu. Klidné a pohodové bydlení v dostupnosti všech služeb.			
<b>Užitná plocha:</b>	58,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,97	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - byt v původním stavu			1,25	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní - neumožňuje zástavní právo			1,20	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	1 350 000	58,00	23 276	1,45
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>33 867</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 56 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou			
<b>Popis:</b>	Byt o velikosti 2+1 nedaleko jablonecké přehrady v ulici Palackého. Byt se nachází v 7.patře panelového domu. V roce 2011 došlo k rekonstrukci koupelny a v roce 2014 k rekonstrukci veškerých rozvodů, nové zárubně a dveře. Dále došlo ke snížení stropu na chodbě a WC, ve stropě jsou zabudována bodová světla a byt je celý nově vyštukován. Podlahy jsou též nové a to v obývacím pokoji a dětském pokoji je plovoucí podlaha, v kuchyni a předsíni je dlažba. Velmi příjemné bydlení v dosahu veškeré občanské vybavenosti, v blízkosti přírody a zastávka MHD do centra u			

domu. Parkování je též zajištěné u domu.

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bytový dům stávající stav	1,25
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 550 000	56,00	27 679	1,21	33 561

**Název:** Prodej bytu 2+1 56 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Palackého, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

**Popis:** Byt 2+1 v Jablonci nad Nisou - část Mšeno. Byt se nachází v 1. patře panelového domu s výtahem. Výměra bytu 56,4m. Zděné jádro - koupelna po rekonstrukci. V okolí domu veškerá občanská vybavenost, snadné spojení do centra města či Liberce. K bytu náleží sklepní kóje. Jedná se o velmi pěkný byt na dobrém místě.

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bytový dům je v původním stavu	1,25
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 350 000	56,00	24 107	1,21	29 230

**Název:** Prodej bytu 2+kk 44 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Boženy Němcové, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou

**Popis:** Byt 2+kk v 9.NP panelového domu, v atraktivní lokalitě Mšeno. Byt je v družstevním vlastnictví. Původní stav, pouze s drobnými úpravami. Plastová okna, nové WC. K bytu patří sklepní kóje. Dům zateplený, plynová kotelna, 2 nové výtahy, zrekonstruovaný hlavní vchod. Zadní vchod bezbarierový. Je zde velice dobrá občanská vybavenost. V blízkosti základní škola, mateřská školka, obchody, lékárna, zdravotní středisko, sportoviště, přehrada.

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - původní stav	1,30
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní - neumožňuje zástavní právo	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	44,00	28 409	1,51	42 988

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	29 230 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 912 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	42 988 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>34 912 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,01 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 955 421 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.3952/11 2 066 822,20 Kč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č.3952/11 1 955 421,- Kč

Porovnávací hodnota	1 955 421 Kč
Výnosová hodnota	2 066 822 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Obvyklá cena** (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

Pro objektivizaci obvyklé ceny bytové jednotky je vedle porovnávacího způsobu ocenění provedeno ocenění **výnosovou hodnotou**.

**Výnosová metoda** je zjištěním výnosové hodnoty nemovitosti. Výnosová hodnota je součtem přepokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu nemovitosti odúročených na současnou hodnotu.

Pro stanovení výnosové hodnoty jsou využívány obvyklé ceny nájmu pro pronajímatelné prostory nemovitosti v daném místě a čase.

**Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 3951/11 s podílem na společných částech domů čp. 3951 a 3952 a pozemku parc.č.348/16, vše k.ú. Mšeno nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou ve výši odpovídající porovnávací a výnosové hodnotě**

**1 950 000,- Kč**

Slovy: jedenmiliondevětsetpadesáttisíc Kč  
V Praze, 12.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková  
Nedašovská 354/9  
155 21 Praha 5

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 247-18.17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 247-18.17 .