



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

3. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 3. 2012

Bod pořadu jednání:

Prodej volných bytových jednotek formou veřejných dražeb dobrovolných dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění

Zpracoval: Ivana Kupcová-referent odd.majetkové evidence a dispozic

odbor, oddělení: Oddělení majetkové evidence a dispozic

telefon: 48 524 3309

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová-pověř.zast.vedoucí

vedoucí odboru Ing. Zbyněk Karban

Projednáno:

Poznámka:

Předkládá: *Bc. Martina Rosenbergová, v.r.*
primátorka Statutárního města Liberec
Bc. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

prodej volných bytových jednotek za minimální nejnižší podání dle Přílohy č. 1 formou veřejných dražeb dobrovolných dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

V Příloze č.1 jsou uvedeny volné bytové jednotky ve vlastnictví Statutárního města Liberec v budovách, které byly již v minulosti privatizovány po jednotlivých bytových jednotkách. Jedná se o zbytkové volné bytové jednotky v těchto budovách, které jsou jen se základní údržbou, modernizace na těchto bytových jednotkách v posledních letech nebyla řešena. Některé z těchto budov jsou ve špatném technickém stavu a pokud jsou i budovy modernizovány, pak to pro Statutární město Liberec je ekonomicky nevýhodné (měsíční platby do fondu údržby a oprav, eventuální doplatky na opravy budov).

V Příloze č. 2 jsou znalecké posudky k jednotlivým bytovým jednotkám uvedeným v Příloze č. 1

Komise pro výběrová řízení a prodej nemovitostí po projednání dne 19.3.2012 prodej volných bytových jednotek za minimální nejnižší podání dle Přílohy č.1 formou veřejných dražeb dobrovolných dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění doporučuje a s předloženou cenou nejnižšího podání souhlasí.

Odbor ekonomiky a majetku, oddělení majetkové evidence a dispozic z výše uvedených důvodů doporučuje prodeje volných bytových jednotek za minimální nejnižší podání dle Přílohy č.1 formou veřejných dražeb dobrovolných dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění.

Příloha č.1

poř. číslo	část	č.p.	adresa	č. jedn.	vel.	vým. (m²)	cena ob- vyklá v místě i čase (v Kč)	nejnižší podání (v Kč)
1.	01	74	5. května	003	3+1	76,97	1,230.000,-	1,230.000,-
2.	01	74	5. května	006	3+1	85,51	1,280.000,-	1,280.000,-
3.	01	511	Klostermannova	004	2+1	92,32	1,440.000,-	1,440.000,-
4.	01	1384	Riegrova	001	3+1	80,78	1,270.000,-	1,270.000,-
5.	03	37	Nám.Beneše	001	3+1	129,53	1,440.000,-	1,440.000,-
6.	03	37	Nám.Beneše	006	3+1	90,73	825.000,-	825.000,-
7.	14	792	Borový vrch	019	1+1	38,90	640.000,-	640.000,-

ZP na bytovou jednotku č. 74/3, ul. 5. května, Liberec 1

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvčtvf ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 908/2012

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.74/3 o velikosti 3+1, umístěné ve 3.nadzemním podlaží budovy čp.74, v Liberci I - Starém Městě, ulice 5.května.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 7697/63984 na společných částech domu čp.74 a stejný podíl na stavební parcele č.670 v katastrálním území Liberec.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.11771 pro katastrální území a obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č.3331 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku: **Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Vlastník nemovitosti: **Statutární město Liberec
IČ 262978**

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny a
odhad tržní hodnoty nemovitosti.**

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
(pro zjištění administrativní ceny) č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.**

Oceňeno ke dni: **27.února 2012**

Tento posudek obsahuje 11 číslovaných stran textu a 2 strany příloh.
Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel
a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci dne 27.února 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071244/2012.
- 1.2 Částečný výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 7.2.2012.
- 1.4 Kopie prohlášení spoluvlastníků "budovy čp.74, ul. 5.května, Liberec 1 - Staré město a pozemku p.č. 670, vše v k.ú. Liberec", vloženého do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V 6890/2008-505 s právními účinky vkladu ke dni 12.8.2008.
- 1.5 Dokumentace k domu čp.74/I, uložená v archivu města Liberce.
- 1.6 Evidenční list správce.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceňené nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 27.února 2012.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské čtvrti Liberec I - Staré Město v ulici 5.května. Byt č.74/3 je umístěn ve 3.nadzemním podlaží zděného bytového domu čp.74 s nebytovými prostory v přízemí, který je situován jako druhý po levé straně od nároží na křižovatce s ul. Liliovou, ve směru od Šaldova náměstí. Dům je tedy situován na okraji nejužšího centra města.

Budova čp.74 je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť a na rozvod elektrické energie.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Dům čp.74 - popis
- 2) Bytová jednotka č.74/3
- 3) Pozemek - st.p.č.670, podíl 7697/63984

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Dům čp.74 - popis

1.1.1 Popis

Dům čp.74 je postavený v řadové městské zástavě, hlavní vstup je přímo z chodníku podél veřejné komunikace. Jedná se o plně podsklepený zděný bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích. V přízemí jsou umístěné nebytové prostory – vlevo od vstupu prodejna tabáku a malá galerie, vpravo prodejna módních doplňků. V 1. až 3. patře jsou vždy dva byty o velikosti 3+1 na podlaží. Půdní prostor mansardové střechy je rozdělen prkennými příčkami a částečně zdivem na půdní kóje. Z půdorysu, který má tvar přibližně rovnoběžníku, vystupuje za domem těleso schodiště a záchodů.

Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné převážně na tloušťku 30 až 75 cm. Mansardová střecha je na straně do ulice doplněna dvěma rozměrnými vikýři. Krov je dřevěný vázaný, krytina na rovné části živičná svařovaná, na šikmých částech je břidlice.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení oceňovaného bytu obsahuje tabulka v odstavci 1.2.4. tohoto posudku.



Pohled na dům od Šaldova náměstí



Pohled na dům z ulice 5.května



Vstup do domu z ulice 5.května



Pohled na zadní průčelí domu čp.74 z ulice Kavčí

Stáří a technický stav:

Budova, v níž je umístěna oceňovaná jednotka, byla postavena v roce 1889. Tento letopočet je vyznačený na podlaze vstupní chodby do domu. V posledních desetiletích nebyla na domu jako celku prováděna téměř žádná údržba. Vlivem dožitých izolací proti zemní vlhkosti, jsou provlhlé spodní části zdí a následně opadané omítky. Silně poškozená je i fasáda a klempířské prvky. Do střechy masivně zatéká generální oprava se jeví jako velmi žádoucí. Vhodné by pravděpodobně bylo vyměnit většinu instalací. V prostoru schodiště je zřejmé, že s touto činností již bylo započato. Při porovnání stavu zjištěného při místním šetření dne 27.2.2012 a fotodokumentace z roku 2007 je však evidentní, že započatá modernizace dále nepokračuje. Opatřené jsou veškeré doplňkové konstrukce společných částí domu.



Vstupní chodba



Prostor schodiště

1.2 Bytová jednotka č.74/3

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

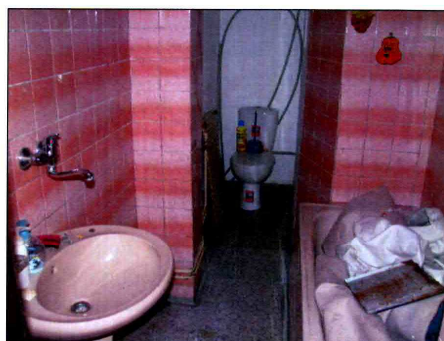
Předmětem ocenění je byt o velikosti 3+1 ve 3.nadzemním podlaží zděného bytového domu, okna dvou pokojů jsou obrácená k jihovýchodu do ulice 5.května a jeden pokoj a kuchyň jsou orientované na severozápad.

V kuchyni byl v době prohlídky demontovaný sporák a dřez, osazená zůstala částečně obložená linka. Koupelna je vybavená neobezděnou vanou, umývadlem a splachovacím záchodem. Vytápění zajišťovalo plynové etážové topení. V době prohlídky byly demontované veškeré radiátory a kotel odpojený. Teplá užitková voda se připravovala kombinovaným kotlí.

V bytu je průběžně prováděna základní údržba, žádná zásadní modernizace však nebyla v posledních desetiletích provedena. Opatřené jsou zejména původní dřevěná okna.



Kuchyň



Koupelna s WC



Koupelna



Pokoj

2.1.2 Charakteristika stavby

SKP: 46.21.12.2..1
 Typ stavby: Budova typu K
 Účel užití objektu: Domy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Výměry

Místnost	Výpočet oceňované plochy podle § 26 vyhl.	Oceňovaná plocha
kuchyň		6.52 m ²
pokoj 1	Výměry jsou převzaté z prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí	29.90 m ²
pokoj 2		16.88 m ²
pokoj 3		14.07 m ²
koupelna + WC		4.54 m ²
předsíň		5.06 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		76.97 m²

2.1.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.

2. Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel tl. ve 3.NP převážně 60 a 45 cm.
3. Stropy	Rovné omítané stropy, pravděpodobně dřevěné trámové.
4. Zastřešení mimo krytinu	Mansardová střecha s vikýři, krov dřevěný vázaný.
5. Krytiny střech	Na ploché části živičná svařovaná vícevrstvá, na šikmých částech břidlice.
6. Klempířské konstrukce	Úplné střechy a parapety ze zinkového plechu. Část konstrukcí z pozinkovaného plechu.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky.
8. Úpravy vnějších povrchů	Členitá fasáda s římsami, omítky dvouvrstvé tvrdé.
9. Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady koupelny s WC a u kuchyňské linky.
10. Schody	Žulové stupně dvouramenného schodiště.
11. Dveře	Hladké a prosklené do ocelových zárubní.
12. Vrata	Neuvažují se.
13. Okna	Dřevěná dvojitá špaletová.
14. Povrchy podlah	Prkna, PVC, dřevotříska.
15. Vytápění	Etážové topení s plynovým kotlem, v době prohlídky odpojený kotel a demontované veškeré radiátory.
16. Elektroinstalace	Světelná a třífázová, v době prohlídky nefunkční.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody v kuchyni a koupelně.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady ze všech hygienických zařízení.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev vody	Plynový kotel ÚT osazený v koupelně.
22. Vybavení kuchyní	Plynový sporák osazený v kuchyni, v době prohlídky odstraněný.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Obezdná vana, umývadlo a splachovací záchod v koupelně.
24. Výtahy	-

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		0.00

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci	3	0.00
Souvisle zastavěném území obce		

2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Preferovaná - <i>centrum města</i>	3	0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Objekty pro bydlení bez zázemí parků	4	0.03
4. Dopravní spojení Výborná dostupnost do centra obce, <i>centrum obce</i> , výborné dopravní spojení	3	0.02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti Špatné	1	-0.02
6. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Bez vlivu	3	0.00
8. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.04

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.04 = 1.040$$

1.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - <i>zděná</i> nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu Žádné z dále uvedených- <i>kočárkárna, kolárna, prádelna...</i>	1	-0.01
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované – <i>3.NP bez výtahu</i>	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Okna jen na sever <i>nebo bez výhledu</i>	1	-0.01
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství <i>úplné - standardní provedení</i>	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení, bez dalších prostor	1	-0.03
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, <i>etážové</i>	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.05 pro stáří 123 let)	3	0.5525
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		0.05

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.05) \times 0.5525 = 0.580$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.040 \times 0.580 =$	$\times 0.6030$
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	14.385,77 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 76.97 m ²	= 1.107.272,79 Kč
Bytová jednotka č.74/3	celkem 1.107.273,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.670, podíl 7697/63984

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.670 tvoří plocha zastavěná domem a malý dvorek za domem.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) 40%
(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i)...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)

Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	1.232,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	$\times 2.1390$
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	$\times 2.7020$
Cena upravená uvedenými koeficienty	7.120,44 Kč
Cena za celou výměru 320.00 m ²	= 2.278.540,83 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 7697/63984	= 274.098,66 Kč
Pozemek - st.p.č.670, podíl 7697/63984	celkem 274.099,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1) Dům čp.74 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.74/3	1.107.273,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.670, podíl 7697/63984	274.099,- Kč
Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	1.381.370,- Kč
Slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátjedentisícitřístasedmdesát Kč	

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.659/2007, který byl vypracovaný v listopadu 2007, ve kterém byla tržní hodnota odhadnuta pro volný byt ve výši 1.950.000,- až 2.050.000,- Kč. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu výrazně sníženou, přibližně ve výši 16.000,- Kč za metr čtverečný podlahové plochy.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.74/03 o velikosti 3+1, umístěné ve 3.nadzemním podlaží budovy čp.74, v Liberci I - Starém Městě, ulice 5.května, včetně spoluvlastnického podílu 7697/63984 na společných částech domu čp.74 a na stavební parcele č.670 v katastrálním území Liberec, by mohla ke dni 27.2.2012 přibližně činit:

Obvyklá cena volné jednotky:

1.230.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstětřicet tisíc korun českých

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **908/2012** znaleckého deníku.

V Liberci 27.února 2012



znalec: Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:19:13

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

nemovitosti

otky

p./

jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
1/3	byt		7697/63984
	Budova Liberec I-Staré Město, č.p. 74, LV 3331, byt.dům na parcele	670	
	Parcely	670	zastavěná plocha a nádvoří 320m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

ohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 08.08.2008. Právní
činky vkladu práva ke dni 10.10.2008.

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

V-8552/2008-505

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

pozornosti: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

vitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
strátní úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

tovil:

Vyhotoveno: 23.01.2012 16:19:14

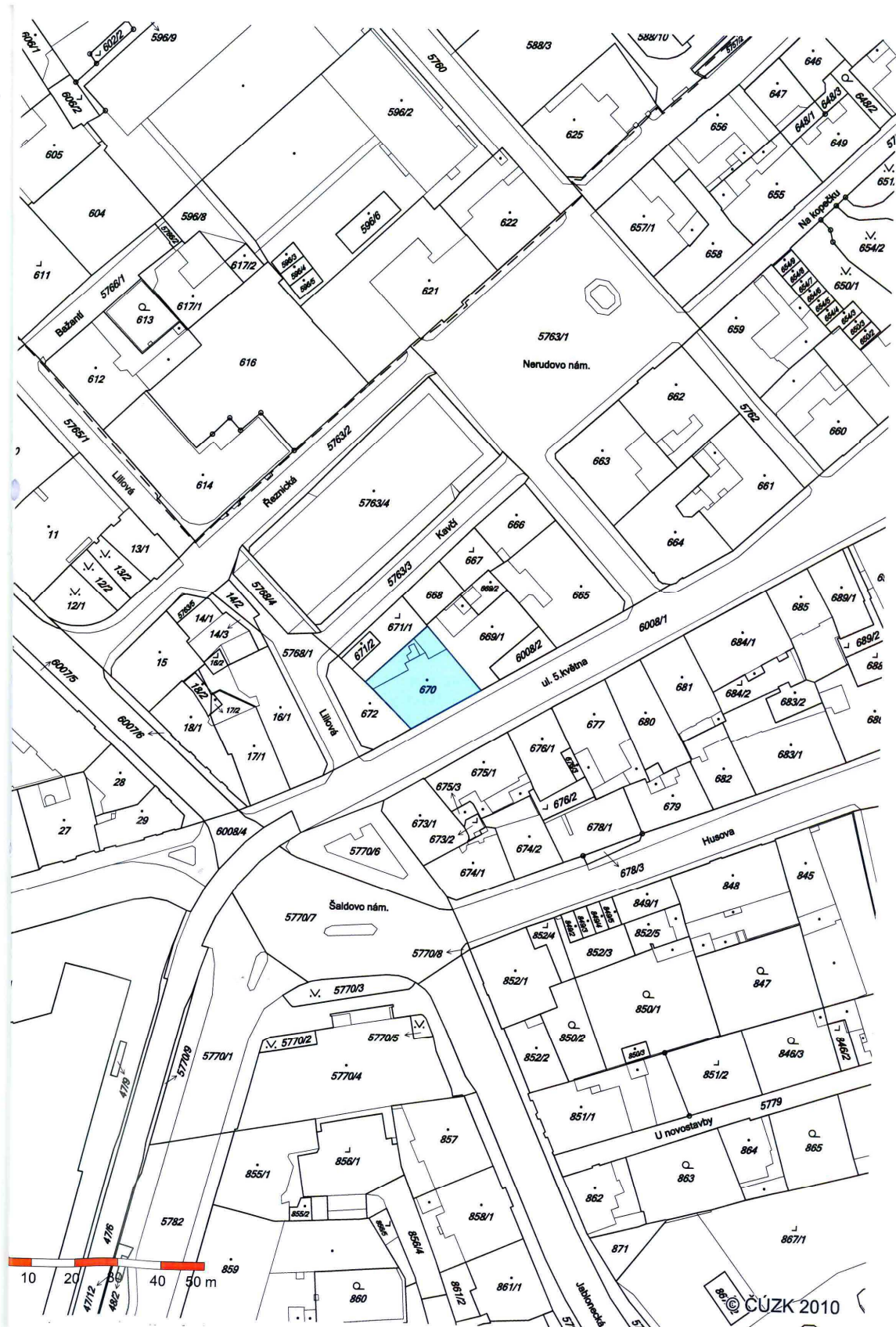
strátní úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
rmanová Jana Ing.

Řízení PÚ: 105712012 - 505

is, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém v,
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 1



ZP na bytovou jednotku č. 74/6, ul. 5. května, Liberec 1

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvčtví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 917/2012

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.74/6 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.74, v Liberci I - Starém Městě, ulice 5.května.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 8551/63984 na společných částech domu čp.74 a stejný podíl na stavební parcele č.670 v katastrálním území Liberec.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.11771 pro katastrální území a obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č.3331 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku: **Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Vlastník nemovitosti: **Statutární město Liberec
IČ 262978**

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny nemovitosti a
odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.**

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
(pro zjištění administrativní ceny) č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.**

Oceněno ke dni: **25.ledna 2012**

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných stran textu a 2 strany příloh.

Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci dne 25.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.795/2010 "zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.74/6 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.74, v Liberci I - Starém Městě, ulice 5.května...", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 24.března 2010 podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb. a č.460/2009 Sb. ze dne 14.12.2009 s účinností od 1.1.2010. + Dodatek 795A/2011 ze dne 23.5.2011.
- 1.5 Kopie prohlášení spoluvlastníků "budovy čp.74, ul. 5.května, Liberec I - Staré město a pozemku p.č. 670, vše v k.ú. Liberec", vloženého do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V 6890/2008-505 s právními účinky vkladu ke dni 12.8.2008.
- 1.6 Dokumentace k domu čp.74/I, uložená v archivu města Liberce.
- 1.7 Informace o nemovitostech, získané na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 19.1.2012

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 23.3.2010 a 25.ledna 2012.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské čtvrti Liberec I - Staré Město v ulici 5.května. Byt č.74/6 je umístěn ve 4.NP zděného bytového domu čp.74 s nebytovými prostory v přízemí, který je situovaný jako druhý po levé straně od nároží na křižovatce s ul. Liliovou, ve směru od Šaldova náměstí. Dům je tedy situován na okraji nejužšího centra města.

Budova čp.74 je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť a na rozvod elektrické energie.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Dům čp.74 - popis
- 2) Bytová jednotka č.74/6
- 3) Pozemek - st.p.č.670, podíl 8551/63984

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Dům čp.74 - popis

1.1.1 Popis

Dům čp.74 je postavený v řadové městské zástavě, hlavní vstup je přímo z chodníku podél veřejné komunikace. Jedná se o plně podsklepený zděný bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích. V přízemí jsou umístěné nebytové prostory – vlevo od vstupu prodejna tabáku a malá galerie, vpravo prodejna módních doplňků. V 1. až 3.patře jsou vždy dva byty o velikosti 3+1 na podlaží. Půdní prostor mansardové střechy je rozdělen prkennými příčkami a částečně zdívkem na půdní kóje. Z půdorysu, který má tvar přibližně rovnoběžníku, vystupuje za domem těleso schodiště a záchodů.

Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné převážně na tloušťku 30 až 75 cm. Mansardová střecha je na straně do ulice doplněna dvěma rozměrnými vikýři. Krov je dřevěný vázaný, krytina na rovné části živičná svařovaná, na šikmých částech je břidlice.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení oceňovaného bytu obsahuje tabulka v odstavci 1.2.4. tohoto posudku.



Pohled na dům od Šaldova náměstí



Pohled na dům z ulice 5.května



Vstup do domu z ulice 5.května



Pohled na zadní průčelí domu čp.74 z ulice Kavčí

Stáří a technický stav:

Budova, v níž je umístěna oceňovaná jednotka, byla postavena v roce 1889. V posledních desetiletích nebyla na domu jako celku prováděna téměř žádná údržba. Vlivem dožitých izolací proti zemní vlhkosti, jsou provlhlé spodní části zdí a následně opadané omítky. Silně poškozená je i fasáda a klempířské prvky. Do střechy masivně zatéká generální oprava se jeví jako velmi žádoucí. Vhodné by pravděpodobně bylo vyměnit většinu instalací. V prostoru schodiště je zřejmé, že s touto činností již bylo započato. Při porovnání stavu zjištěného při místním šetření dne 23.3.2010 a současného stavu je však evidentní, že započatá modernizace dále nepokračuje. Opatřené jsou veškeré doplňkové konstrukce společných částí domu.



Vstupní chodba



Prostor schodiště

1.2 Bytová jednotka č.74/6

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je byt o velikosti 3+1 ve 4.nadzemním podlaží zděného bytového domu. Byt nebyl v době prohlídky 25.1.2012 užívaný.

Okna dvou pokojů jsou obrácená k jihovýchodu do ulice 5.května a jeden pokoj a kuchyň jsou orientované na severozápad.

V kuchyni je osazený běžný plynový sporák a dřez s teplou a studenou vodou. Koupelna je vybavená neobezděnou litinovou vanou, umývadlem a splachovacím záchodem. V bytu nejsou provedeny žádné obklady.

Vytápění je pouze dvěma lokálními plynovými topidly („gamaty“), ostatní místnosti jsou bez přímého vytápění. Teplá užitková voda se připravuje v plynovém průtokovém ohřivači osazeném v koupelně.

V bytu byla průběžně prováděna pouze základní údržba. Žádná zásadní modernizace však nebyla v posledních desetiletích provedena. Užívání bytu na současné úrovni bydlení si vyžádá minimálně modernizaci kuchyně a koupelny s WC.

Byt je umístěn v nejvyšším podlaží, pod půdou. Na přiložené fotodokumentaci je patrné, že dobytu zatékalo.



Kuchyň



Pokoj



Druhý pokoj



Koupelna s WC



Koupelna



Stopy zatékání

1.2.2 Charakteristika stavby

CZ-CC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ stavby:	Budova typu K
Účel užití objektu:	domy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

1.2.3 Výměry

Místnost	Výpočet oceňované plochy podle § 26 vyhl.	Oceňovaná plocha
kuchyň	$2.45 \cdot 3.37 + 0.59 \cdot 1.52$	9.15 m ²
koupelna	$3.36 \cdot 1.36 - 1.13 \cdot 0.09 - 0.62 \cdot 1.61 + 1.69 \cdot 0.75$	4.74 m ²
předsíň	$3.99 \cdot 1.62$	6.46 m ²
pokoj 1	$5.14 \cdot (3.52 + 5.52) / 2$	23.23 m ²
pokoj 2	$5.42 \cdot 4.03$	21.84 m ²
pokoj 3	$5.54 \cdot 3.36 + 1.29 \cdot (0.98 + 1.30) / 2$	20.09 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		85.51 m²

1.2.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.
2. Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel tloušťky ve 4.NP převážně 45 cm.
3. Stropy	Rovné omítané stropy, pravděpodobně dřevěné trámové.
4. Zastřešení mimo krytinu	Plochá střecha s mansardou a vikýři, krov dřevěný vázaný.
5. Krytiny střech	Na ploché části živičná svařovaná vícevrstvá, na šikmých částech břidlice.
6. Klempířské konstrukce	Úplné střechy a parapety ze zinkového plechu. Část konstrukcí z pozinkovaného plechu.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky.
8. Úpravy vnějších povrchů	Členitá fasáda s římsami, omítky dvouvrstvé tvrdé.
9. Vnitřní obklady keramické	Bez obkladů.
10. Schody	Žulové stupně dvouramenného schodiště.
11. Dveře	Rámové nálpňové a prosklené.
12. Vrata	Neuvažují se.
13. Okna	Dřevěná dvojítá špaletová.
14. Povrchy podlah	Vlýsky v pokojích, v kuchyni PVC.
15. Vytápění	Dvoje lokální plynová topidla "Gamaty". Ostatní místnosti bez přímého vytápění.
16. Elektroinstalace	Světelná a třířázová.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody v kuchyni a koupelně s WC.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady ze všech hygienických zařízení.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev vody	Plynový průtokový ohřívač osazený v koupelně.
22. Vybavení kuchyní	Plynový sporák osazený v kuchyni.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Neobežděná litinová vana, umývadlo a splachovací záchod v koupelně.
24. Výtahy	-
25. Ostatní	-

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci	3	0.00
Souvisle zastavěném území obce		
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu	3	0.01
Preferovaná *) – širší centrum města		
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	4	0.03
Objekty pro bydlení bez zázemí parků, obchody		
4. Dopravní spojení	3	0.02
Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení		
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	1	-0.02
Špatné		
6. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
8. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.04

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.04 = 1.040$$

1.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	1	-0.01
Žádné z dále uvedených (kočárkárna, kolárna, sušárna...)		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované – 4.NP bez výtahu		

5. Orientace obytl.místností ke světovým stranám	1	-0.01
Okna jen na sever nebo <i>bez výhledu</i>		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství <i>úplné - standardní provedení</i>		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	1	-0.03
Standardní vybavení, <i>bez dalších prostor</i>		
8. Vytápění bytu	2	-0.02
Lokální na elektřinu nebo <i>plyn</i>		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	3	0.5525
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.05 pro stáří 121 let)		
Celkem		0.03
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.03) \times 0.5525 = 0.569$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.040 \times 0.569 =$	$\times 0.5920$
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	14.123,34 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 85.51 m ²	= 1.207.687,15 Kč
Bytová jednotka č.74/6	celkem 1.207.687,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.670, podíl 8551/63984

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.670 tvoří plocha zastavěná domem a malý dvorek za domem.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) **40%**
(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i) ...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)
Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) **10%**

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	1.232,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 2.7020
Cena upravená uvedenými koeficienty	7.120,44 Kč
Cena za celou výměru 320.00 m ²	= 2.278.540,83 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 8551/63984	= 304.510,54 Kč
Pozemek - st.p.č.670, podíl 8551/63984	celkem 304.511,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1) Dům čp.74 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.74/6	1.207.687,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.670, podíl 8551/63984	304.511,- Kč
Zjištěná výsledná cena po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	1.512.200,- Kč
Slovy: Jedenmilionpětsetdvanácttisícdvěstě Kč	

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.795/2010, který byl vypracovaný v březnu 2010 a jeho dodatku č. 795A/2011 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla tržní hodnota odhadnuta ve výši 1.600.000,- Kč. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši 80 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.74/06 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.74, v Liberci I - Starém Městě, ulice 5.května, včetně spoluvlastnického podílu 8551/63984 na společných částech domu čp.74 a na stavební parcele č.670 v katastrálním území Liberec, by mohla ke dni 25.1.2012 přibližně činit:

1.280.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc korun českých

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **917/2012** znaleckého deníku.



V Liberci 25.ledna 2012

znalec: Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:18:22

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Jednotky

č./

Jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Podíl na společných
částech domu a pozemku

4/6

byt

8551/63984

Budova Liberec I-Staré Město, č.p. 74, LV 3331, byt.dům

na parcele

670

Parcely

670

zastavěná plocha a nádvoří

320m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Ujednání

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 08.08.2008. Právní
činky vkladu práva ke dni 10.10.2008.

V-8552/2008-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
státní úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.01.2012 16:18:23

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Křížmanová Jana Ing.

Řízení PÚ: 235/2012-505

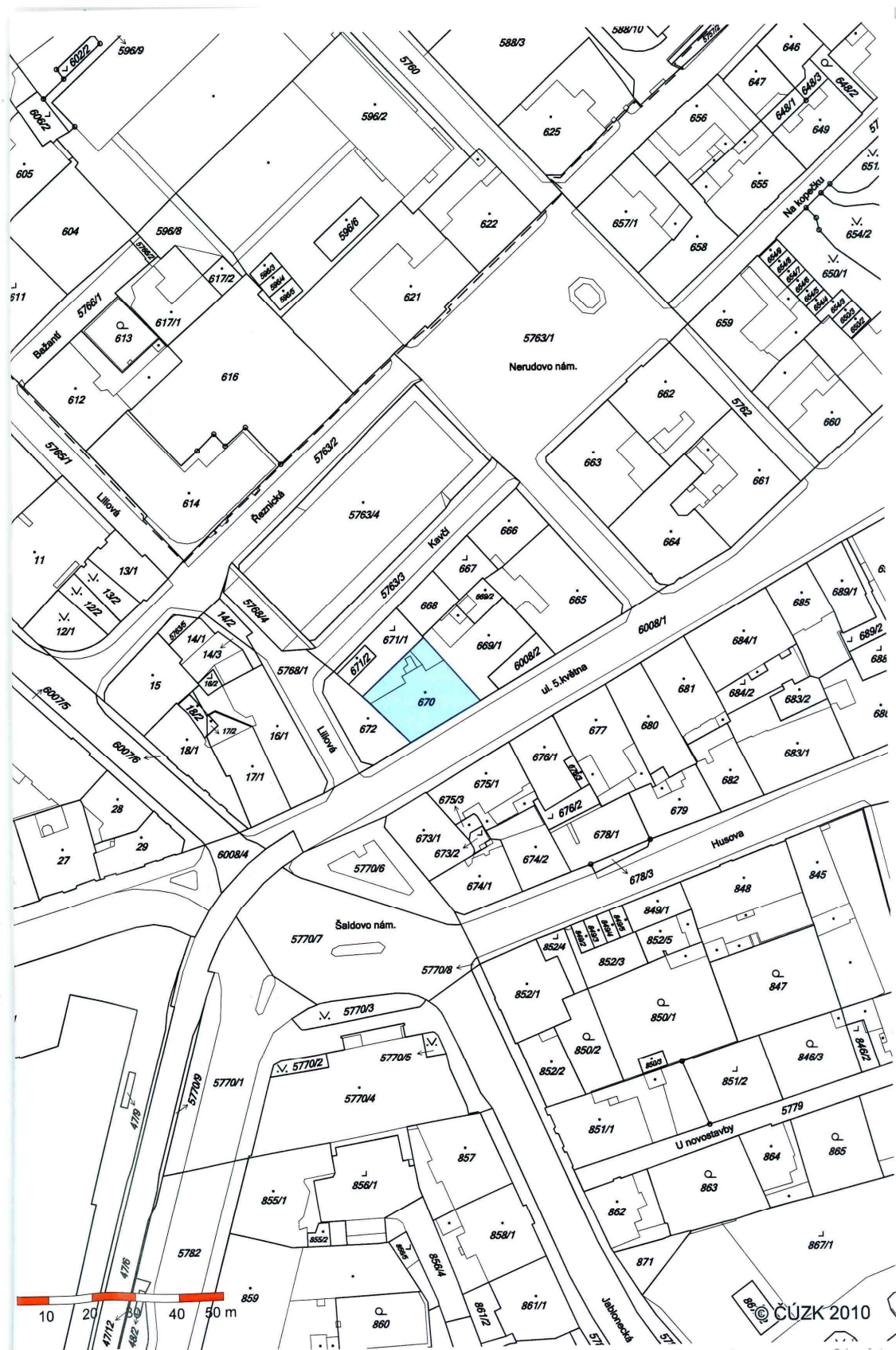
Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

1000



ZP na bytovou jednotku č. 511/4, ul. Klostermannova, Liberec 1

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 918/2012

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty ~~pronajaté~~ bytové jednotky č. 511/4 o velikosti 2+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy č.p. 511 v Liberci I - Staré Město, Klostermannova ulice.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 9232/25978 na společných částech domu č.p. 511 a stejný podíl na stavební parcele č. 2498/1 v katastrálním území Liberec. Spoluvlastnický podíl na zahradě p.č. 2499/1 v k.ú. Liberec nebude předmětem dražby a není proto do ocenění zahrnutý.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 12017 pro katastrální území Liberec, obec Liberec. Společné části domu jsou zapsané na LV č. 2727 pro k.ú. Liberec a stavební parcela č. 2498/1 a zahrada p.č. 2499/1 jsou zapsané na LV č.12493 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku: Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
nám. Dr.E.Beneše 1
460 59 Liberec I

Vlastník nemovitosti: Statutární město Liberec
IČ: 262978

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny nemovitosti a odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.**

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR (pro zjištění administrativní ceny) č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.**

Oceněno ke dni: **30.ledna 2012**

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných stran textu a 3 strany příloh.
Posudek byl vypracován ve 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci dne 30.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 30.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.1374/09 – „Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty pronajaté byt. jednotky č. 511/4 o velikosti 2+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy č.p. 511 v Liberci I - Staré Město, Klostermannova ulice.“, vypracovaný znalcem Ing. Lubomírem Burešem dne 6.11.2009, včetně dodatku č.1 ze dne 23.5.2011, včetně dodatku č.1 ze dne 23.5.2011.
- 1.5 Dokumentace k domu č.p. 511/I, uložená v archivu města Liberce. Zejména projekt rekonstrukce bytových jednotek z roku 1948.
- 1.6 Prohlášení spoluvlastníků budovy podle zákona č. 72/1994 Sb. podepsané dne 16.4.2009 a vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V-3152/2009-505 s právními účinky vkladu od 24.4.2009.
- 1.7 Evidenční list bytové jednotky č. 511/4.
- 1.8 Informace o bytové jednotce č. 511/4, získané na internetu ze serveru "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.9 Informace o budově č.p. 511, získané na internetu ze serveru "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.10 Informace o parcelách č. 2498/1 a 2499/1, získané na internetu ze serveru "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněná bytová jednotka byla prohlédnuta znalcem osobně dne 25.ledna 2012.

B. SITUACE

Budova č.p. 511 se nachází na území Liberce I - Starého Města. Dům je postaven v Klostermannově ulici, na rohu u křižovatky s ulicí Lázeňskou. Jedná se o místo ve vilové čtvrti postavené na přelomu 19. a 20. stol. v oblasti kolem dnešní Masarykovy třídy, která směřuje od centra města k Lidovým sadům. Okolní zástavbu tvoří převážně obytné domy obdobného stáří a charakteru.

Okolní terén je středně svažité, se sklonem k severu.

Tramvajová zastávka MHD č. 2 a 3 je ve vzdálenosti asi 200 m. Vzdálenost do centra města je přibližně 800 m.

Dům je napojen na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

Popis budovy č.p. 511 v Klostermannově ul.

Jedná se o zděný obytný dům, který má suterén a 2 běžná nadzemní podlaží. Střešní konstrukce je valbová, s malým spádem (cca 26°!). Nad úroveň zastřešení vystupuje zdívo komory (sušárny), jejíž zastavěná plocha činí jen asi 20% půdorysu domu - komora je zastřešena samostatnou střešní konstrukcí.

Budova je přistavěna štitovou stěnou k sousednímu domu (č.p. 466). Za budovou je přistavěn menší přízemní objekt - tzv. "zahradní trakt", který je v katastru nemovitostí zapsán jako samostatná budova č.p. 1353.

V dokumentaci uložené v městském archivu jsou první zápisy o domu z roku 1886. První založené plány jsou z roku 1897, ale to jsou už plány stavebních úprav. Podrobná projektová dokumentace byla zpracována v r. 1948 pro přestavbu bytových jednotek.



Pohled z ulice Klostermannovy od JZ



Pohled z ulice Lázeňské od Východu

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Bytová jednotka č. 511/4 ve 2.NP
- 2) Stavební parcela č. 2498/1 - podíl 9232/25978

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Bytová jednotka č. 511/4 ve 2.NP

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je byt 2+1 v 1.patře budovy č.p. 511. Místnosti bytu jsou umístěny v jihovýchodní části a zauímají přibližně dvě třetiny plochy půdorysu.

Kuchyň byla v době prohlídky bez demontované kuchyňské linky i sporáku, zůstala pouze digestoř.

Koupelna je vybavená koupací vanou a umývadlem, kompletně obložená. Splachovací záchod je umístěn v samostatné místnosti bez obkladu.

Topení je etážové, plynový kotel umístěn v koupelně je zároveň zdrojem teplé vody.

Stáří a technický stav:

Vybavení bytu odpovídá současnému standardu bydlení, údržba bytu je průměrná.



Kuchyň



Koupelna



WC



Pokoj

1.2 Charakteristika stavby

CZ-CC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ stavby:	Budova typu K
Účel užití objektu:	Domy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

1.3 Výměry

Místnost	Výpočet podlah. plochy podle přílohy č.1	Podlahová plocha
Kuchyň	$4.38 * 4.61$	20.19 m^2
Pokoj 1	$5.41 * 3.36 - 0.66 * 0.32 - 1.06 * 0.27 +$ $- 0.91 * 0.09 - 0.91 * 0.10$	17.51 m^2
Pokoj 2	$6.34 * 4.27 - 2.91 * 0.08$	26.84 m^2
Předsíň	$5.02 * 2.59 + 1.47 * 0.55 + 1.86 * 2.58$	18.61 m^2
Koupelna	$4.22 * 1.47 + 0.07 * 0.55$	6.24 m^2
WC	$0.91 * 1.53$	1.39 m^2
Spíž	$0.90 * 1.71$	1.54 m^2
Podlahová plocha bytu celkem		92.32 m^2

1.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Běžné zakládání na základových pasech.
2. Svislé konstrukce	Nosné a obvodové stěny jsou vyzděné z plných cihel. Tloušťka obvodových stěn v 1.patře je 45 cm.
3. Stropy	Stropy v nadzemních podlažích jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné omítnuté.
4. Zastřešení mimo krytinu	Střecha je valbová, s malým spádem (cca 26°). Nad úroveň zastřešení vystupuje zdivo komory (sušárny), jejíž zastavěná plocha činí jen asi 20% půdorysu domu - komora je zastřešena samostatnou střešní konstrukcí. Obě střešní konstrukce tvoří dřevěné vázané krovy.
5. Krytiny střech	Střešní krytinu tvoří alukrytové šablony.
6. Klempířské konstrukce	Nadokapní žlaby jsou provedeny z pozinkovaného plechu, svislé svody jsou převážně z PVC trub.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Vnitřní omítky jsou vápenné štukové.
8. Úpravy vnějších povrchů	Fasádní omítky tvoří stříkaný břizolit.
9. Vnitřní obklady keramické	Běžné obklady jsou provedeny v koupelně (kompletně) a v kuchyni - v malém rozsahu.
10. Schody	Schodiště má betonové stupně.
11. Dveře	Dřevěné dveře mají konstrukci jsou jako dveře náplňové, ale místo "náplně" je prosklení.
12. Vrata	Nejsou.
13. Okna	Okna dřevěná dvojitá.

14. Povrchy podlah	V pokojích jsou vlýskové podlahy. V kuchyni, v předsíni a na WC je PVC. V koupelně je starší keramická dlažba.
15. Vytápění	Etážové topení s plynovým kotlem umístěným v koupelně.
16. Elektroinstalace	Standardní.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody.
19. Vnitřní kanalizace	Odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev vody	Kombinovaný kotel ET je rovněž zdrojem teplé užitkové vody.
22. Vybavení kuchyní	V době prohlídky nebyl v kuchyni žádný sporák.
23. Vnitřní hyg.zař. vč. WC	Koupelna je vybavená koupací vanou a umývadlem. Záchod je splachovací, umístěný v samostatné místnosti.
24. Výtahy	Výtah v domě není.

1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti	3	0.00
V souvisle zastavěném území		
2. Místní obliba v obci nebo v oblasti	3	0.10
Preferované - <u>dům je postaven na okraji vilové čtvrti,</u> <u>postavené na přelomu 18. a 19. stol.</u>		
3. Okolní zástavba a životní prostředí	4	0.03
Objekty pro bydlení bez zázemí parků		
4. Dopravní spojení	3	0.02
Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení		
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	2	0.00
Omezené		
6. Obyvatelstvo	1	-0.05
Konfliktní skupiny v okolních bytech – <u>konfliktní soused</u>		

7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
8. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.10

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.10 = 1.100$$

1.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná		
2. Společné části domu	1	-0.01
Žádné z dále uvedených		
3. Příslušenství domu	1	-0.05
Příslušenství snižující cenu bytu		
- <u>Zanedbaný je nejen stav společných částí domu (zejména krov, krytina, klempířské konstrukce, komínové zdivo atd.) ale také stav příslušenství (plotová vrátka, spadlý plot atd.)</u>		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
- <u>Byt je v 1.patře, směrem k Lázeňské ul. je částečný výhled.</u>		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	1	-0.03
Standardní vybavení		
- <u>bez dalších prostor, bez balkónu, lodžie, terasy.</u>		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Etážové.		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
Celkem		0.01
10. Stavebně- technický stav	2	0.6825
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou		
(hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.6+0.05 pro stáří 122 let)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.01) \times 0.6825 = 0.689$$

1.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
I = I _t x I _p x I _v = 1.000 x 1.100 x 0.689 =	x 0.7580

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	18.083,61 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 92.32 m ²	= 1.669.478,51 Kč
Bytová jednotka č.511/4 ve 2.NP	celkem 1.669.479,- Kč

2 Stavební parcela č. 2498/1 - podíl 9232/25978

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.1 Popis

Stavební parcelu č. 2498/1 tvoří plocha zastavěná budovou č.p. 511 a plocha pod přístupovým chodníkem (od vrátek ke hlavnímu vstupu).

Parcela je středně svažité, se sklonem k severu.

2.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku = 234.00 m²

2.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) 40%
(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i)...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)

Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.

Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ (až -4%) -4%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 8%

2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 4.00% dalších přírážek a srážek	1.164,80 Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 2.7020
Cena upravená uvedenými koeficienty	6.732,05 Kč
Cena za celou výměru 234.00 m ²	= 1.575.300,27 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 9232/25978	= 559.826,47 Kč
Stavební parcela č.2498/1 - podíl 9232/25978	celkem 559.826,- Kč

D. REKAPITULACE

1) Bytová jednotka č.511/4 ve 2.NP	1.669.479,- Kč
2) Stavební parcela č.2498/1 - podíl 9232/25978	559.826,- Kč

Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	2.229.310,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěšestdvacetdevěttisícťristadeset Kč

Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.1374/09, který byl vypracovaný znalcem Ing. Lubomírem Burešem v říjnu 2009 a jeho dodatku č.1 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla tržní hodnota odhadnuta ve výši 1.700.000,- až 1.900.000,- Kč. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši 80 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

E. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.511/4 o velikosti 2+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy čp.511, v Liberci I - Starém Městě, Klostermannova ulice, včetně spoluvlastnického podílu 9232/25978 na společných částech domu čp.511 a na stavební parcele č.2498/1 v katastrálním území Liberec, by mohla ke dni 25.1.2012 přibližně činit:

1.440.000,- Kč

Slovy: Jeden milion čtyřista čtyřicet tisíc korun českých

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **918/2012** znaleckého deníku.



V Liberci 30.ledna 2012

znalec: Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2012 10:44:58

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 12017

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Jednotky

Spůsob využití	Spůsob ochrany	Podíl na společných částech domu
11/4 byt		9232/25978
Budova Liberec I-Staré Město, č.p. 511, LV 2727, byt.dům		
na parcele 2498/1 LV 12493		
Parcely		

Jiná práva

ve vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

únikční celek s

vlastnictvím jednotky

Jednotka: 511/4

Parcela: 2498/1

V-7346/2010-505

únikční celek s

vlastnictvím jednotky

Jednotka: 511/4

Parcela: 2499/1

V-7346/2010-505

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Jiná

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 16.04.2009.
Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2009.

V-3152/2009-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Shoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 16.04.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 27.04.2009.

V-3198/2009-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2012 10:44:58

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 12017

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

pozornosti: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

vytvořil:

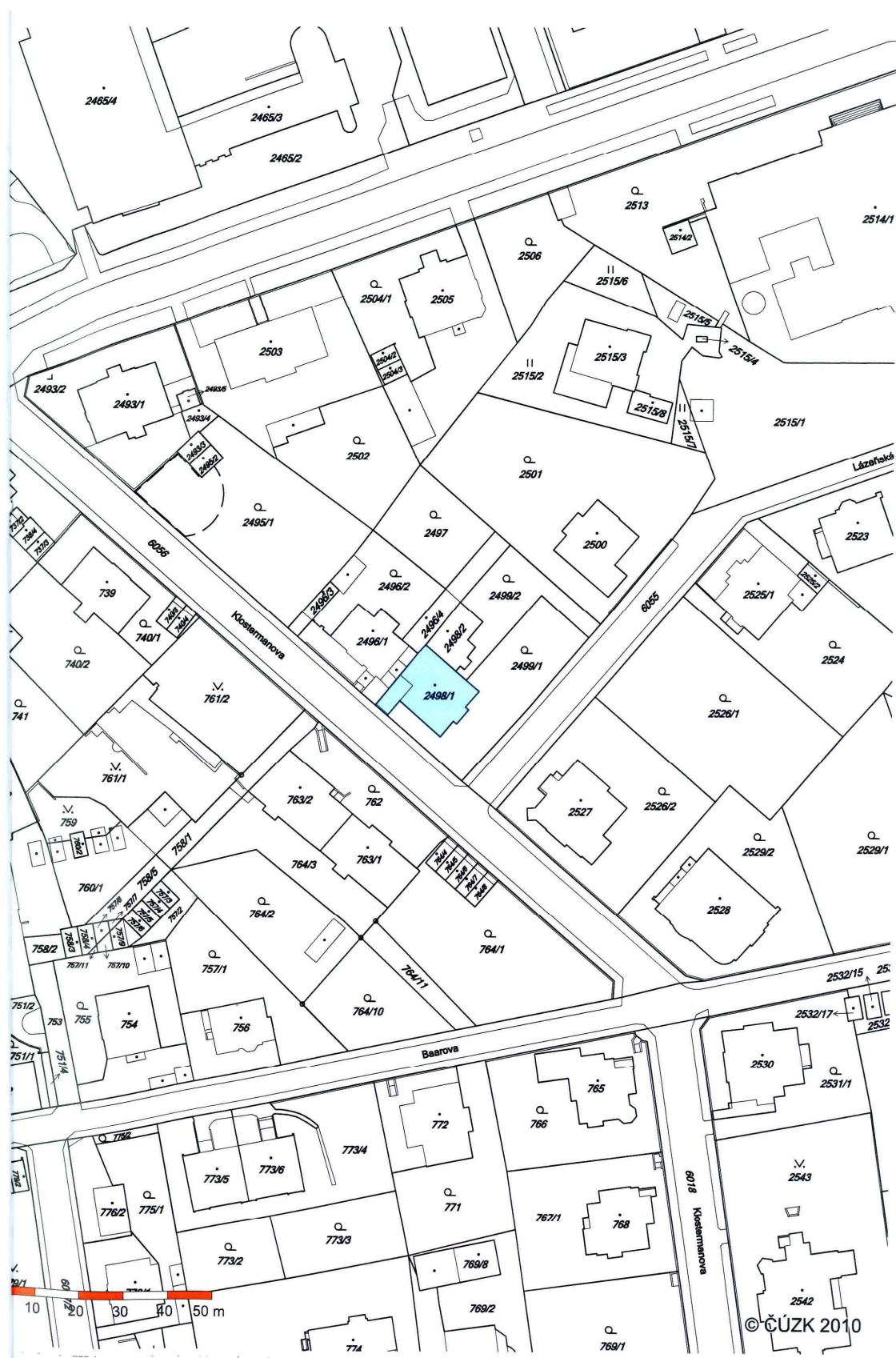
Vyhotoveno: 30.01.2012 10:44:59

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Ing. Jarmánová Jana Ing.

Řízení PÚ: 235/2012-575

is, razítko:





ZP na bytovou jednotku č. 1384/1, ul. Riegrova, Liberec 1

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
*znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí*
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 919/2012

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.1384/1 o velikosti 3+1, umístěné v 1.nadzemním podlaží budovy čp.1384, v Liberci I – Starém Městě, Riegrově ulici čp.1384.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 8078/60478 na společných částech domu čp.1384 a stejný podíl na stavební parcele č.2925/4 v katastrálním území Liberec.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.11392 pro katastrální území a obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č.11391 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku:

**Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Účel posudku:

**Zjištění administrativní ceny nemovitosti a
odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.**

Oceňovací předpis:

(pro zjištění administrativní ceny)

**Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.**

Oceněno ke dni:

25.ledna 2012

Tento posudek obsahuje 11 číslovaných stran textu a 4 strany příloh.

Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci dne 25.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahlizeniidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.797/2010 "Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.1384/1 o velikosti 3+1, umístěné v 1.nadzemním podlaží budovy čp.1384, v Liberci I – Starém Městě, Riegrově ulici čp.1384.", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 14.4.2010, včetně dodatku č.797.A/2011 ze dne 23.5.2011.
- 1.5 Znalecký posudek č.1082/18/1997 „o ceně nemovitostí sestávajících z obytného domu č.p. 1280, příslušenství, pozemků a porostů v Liberci I, Riegrova ul. č. or. 10, zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Liberci na listu vlastnictví č. 1 pro město Liberec, kat. území Liberec.“ vypracovaný znalcem Ing. Stanislavem Foukalem dne 6.března 1997.
- 1.6 Kopie prohlášení vlastníka.
- 1.7 Dokumentace k domu čp.1384, uložená v archivu města Liberce.
- 1.8 Evidenční list bytu č.1 správce objektu.
- 1.9 Informace o nemovitostech, získané na internetu ze serveru "nahlizeniidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 25.ledna 2012.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské čtvrti Liberec I - Staré Město v Riegrově ulici. Jedná se o zděný bytový dům situovaný po pravé straně ve směru ke konečné tramvajové dráhy. Za domem čp.1384 (východním směrem) je umístěný objekt, který slouží jako rehabilitační centrum a dále Dům dětí a mládeže. Za tramvajovou dráhou v ul. Riegrově je veřejný park a areál ZOO.

Budova čp.1384 je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť a na rozvod elektrické energie.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Dům čp.1384 - popis
- 2) Bytová jednotka č.1384/1
- 3) Pozemek - st.p.č.2925/4, podíl 8078/60478

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Dům čp.1384 - popis

1.1.1 Popis

Dům čp.1384, v němž se nachází oceňovaná bytová jednotka, tvoří jeden architektonický celek s domem čp.1280.

V době zpracování tohoto znaleckého posudku již nebyla v archivu města uložena většina původní dokumentace, na kterou se odvolává a ze které částečně vychází znalecký posudek č. 1082/18/1997 (podklady 1.5). Některé informace o oceňované stavbě jsou proto převzaty z uvedeného posudku.

Celek o půdorysu přibližně tvaru písmene „L“ byl postaven ve dvou etapách. Část nyní označená jako čp.1384 byla postavena v roce 1878 a přibližně o 50 let později, v roce 1930 byla přistavěna část druhá, nyní označená jako čp.1280. Mladší část původně sloužila jako konírna a sklady, později jako autoopravna a v letech 1931 až 1939 byl objekt přestavěn pro bydlení.

Předmětem ocenění je nepodsklepený zděný bytový dům o dvou nadzemních podlažích a obytném podkrovní. Objekt je postavený na svahu, v terénním zářezu. V nejnižším podlaží, do kterého se vstupuje z úrovně dvora je umístěný jeden byt o velikosti 2+1 a v části, která je částečně zapuštěná pod terén jsou společné prostory a sklepy užívané s jednotlivými byty. Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny 2 byty o velikostech 1+5 a 1+3 a v podkrovní také 2 byty o velikostech 1+2 a 1+4.

Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné převážně na tloušťku 45, 60 a 75 cm. Členitá valbová střecha se dvěma hřebeny na sebe kolmými (v nestejně výšce) je doplněna věžičkou nad SV rohem objektu. Krov je dřevěný vázaný, krytina plechová na bednění, kompletní klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Podrobný popis konstrukce a vybavení oceňovaného bytu obsahuje odst. 1.2.4. posudku.



Pohled severozápadní



Pohled severovýchodní

Stáří a technický stav:

Jak bylo již výše uvedeno, byla budova, v níž jsou umístěné oceňované byty, postavena v roce 1878. V posledních desetiletích nebyla na domu jako celku prováděna téměř žádná údržba. Vlivem dožitých izolací proti zemní vlhkosti, jsou provlhlé spodní části zdí a následně opadané omítky. Silně poškozená je i fasáda a to jak omítky, tak dřevěné prvky hrázdného zdiva, arkýřů a balkónu. Opatřené jsou veškeré doplňkové konstrukce společných částí domu – okna klempířské konstrukce, krytina apod.



Východní stěna



Věžička na SV rohu

1.2 Bytová jednotka č.1384/1

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je byt o velikosti 3+1 v 1.nadzemním podlaží zděného bytového domu, Okna bytu jsou obrácená k východu a jihu.

V kuchyni je běžný kombinovaný sporák a kuchyňská linka s obkladem. Kompletně obložená koupelna je vybavená vanou, umývadlem a splachovacím záchodem.

Vytápění je lokálními plynovými topidly (gamaty, karma) a kachlovými kamny. Teplá užitková voda se připravuje v elektrickém bojleru osazeném v koupelně.

Byt je průběžně udržován, žádná zásadní modernizace však nebyla v posledních letech provedena.



Koupelna s WC



Elektrický bojler v koupelně



Kuchyň



Pokoj

1.2.2 Charakteristika stavby

CZ-CC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ stavby: Budova typu K
 Účel užití objektu: domy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

1.2.3 Výměry

Místnost	Výpočet oceňované plochy podle § 26 vyhl.	Oceňovaná plocha
předsíň	$2.33 \cdot 2.78 + 1.53 \cdot 2.00 + 2.19 \cdot 0.81 + 0.42 \cdot 0.48 + 0.17 \cdot 0.53$	11.60 m ²
kuchyň	$3.26 \cdot 3.37$	10.99 m ²
pokoj 1	$5.50 \cdot 4.12 + 0.30 \cdot 2.59$	23.44 m ²
pokoj 2	$3.70 \cdot 4.12 + 1.29 \cdot 0.33$	15.67 m ²
pokoj 3	$5.88 \cdot 2.46 + 0.15 \cdot 2.89 + 2.18 \cdot 0.30$	15.55 m ²
koupelna a WC	$1.73 \cdot 2.06 - 0.22 \cdot 0.27/2$	3.53 m ²
Podlahová plocha bytu celkem – pro stanovení spoluvlastnických podílů		80.78 m²
sklepní kóje	$2.53 \cdot 3.72 \cdot 0.10$	0.94 m ²
Podlahová plocha bytu celkem – pro ocenění		81.72 m²

Poznámka: Pro účely ocenění se plocha sklepních kójí, v souladu s přílohou č.1 vyhlášky, odst. 4. (3) b), násobí koeficientem 0.10.

Pro stanovení spoluvlastnických podílů se plocha sklepních kójí nezapočítává (zákon č.72/1994 o vlastnictví bytů).

1.2.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

- 1. Základy vč. zemních prací** Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.

2. Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel, tloušťky 45, 60 a 75 cm, v podkroví část konstrukcí hrázděná.
3. Stropy	Rovné omítané stropy, v podkroví jsou stropy částečně šikmé.
4. Zastřešení mimo krytinu	Členitá valbová střecha se dvěma hřebeny na sebe kolmými (v nestejně výšce) je doplněna věžičkou nad SV rohem objektu. Krov je dřevěný vázaný.
5. Krytiny střech	Plechové šablony na bednění, na věžičce břidlice na bednění.
6. Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny a průniky) a parapety.
8. Úpravy vnějších povrchů	Vápenná fasáda, v podkroví doplněná hrázděným zdívem.
9. Vnitřní obklady keramické	Obklad koupelny, včetně obezděné vany, WC a kuchyně.
10. Schody	Žulové stupně.
11. Dveře	Hladké do ocelových zárubní, rámové náplňové.
12. Vrata	Nejsou.
13. Okna	Dřevěná dvojitá.
14. Povrchy podlah	Vlasy, prkna, keramická dlažba.
15. Vytápění	Gamaty, karma, kamna na uhlí s kachlovým obkladem.
16. Elektroinstalace	Světelná a motorová.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod teplé a studené vody v koupelně s WC, v kuchyni.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady od všech hygienických zařízení.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev teplé vody	Elektrický bojler osazený v koupelně.
22. Vybavení kuchyní	Kombinovaný sporák.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Vana, umývadlo a WC v koupelně.
24. Výtahy	Není.

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Souvisle zastavěném území obce	3	0.00
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Preferovaná *) <i>žádaná lokalita v blízkosti ZOO</i>	3	0.10
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Objekty pro bydlení a rekreaci, <i>parky, význačné přírodní lokality</i>	5	0.05
4. Dopravní spojení <i>Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení</i>	3	0.02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti <i>Výborné, privátní parkování</i>	3	0.02
6. Obyvatelstvo Konfliktní skupiny v okolí	1	-0.02
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Bez vlivu	3	0.00
8. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.17

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.17 = 1.170$$

1.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu <i>Bez kočárkárny, dílny, prádelny, sušárny...</i>	1	-0.01
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované – <i>I.NP</i>	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - částečný výhled – <i>okna na východ</i>	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení – <i>koupelna a WC</i>	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo <i>sklepní kóje</i>	2	-0.01
8. Vytápění bytu Lokální na elektřinu nebo plyn	2	-0.02
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.6+0.05 pro stáří 132 let)	2	0.6825
Celkem		0.06

(posl.položka se do sumy nezapočítává)

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.06) \times 0.6825 = 0.723$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.170 \times 0.723 =$	$\times 0.8460$
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	20.183,02 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 81.72 m ²	= 1.649.356,56 Kč
Bytová jednotka č.1384/1	celkem 1.649.356,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.2925/4, podíl 8078/60478

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.2925/4 tvoří plocha zastavěná domem čp.1384, plocha předzahrádky mezi domem a chodníkem podél ulice Riegrovy a pruh pozemku východně od domu, kde se pozemek svažuje k jihu.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) 40%
(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i)...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)

Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.

Negativní účinky okolí (až -10%) – tramvajová trať -5%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 5.00% dalších přírážek a srážek	1.176,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	$\times 2.1390$
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	$\times 2.7020$
Cena upravená uvedenými koeficienty	6.796,78 Kč
Cena za celou výměru 624.00 m ²	= 4.241.193,05 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 8078/60478	= 566.492,90 Kč
Pozemek - st.p.č.2925/4, podíl 8078/60478	celkem 566.493,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1) Dům čp.1384 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.1384/1	1.649.356,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.2925/4, podíl 8078/60478	566.493,- Kč

Zjištěná výsledná cena po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	2.215.850,- Kč
---	-----------------------

Slovy: Dvamilionydvěstěpatnáctisícosmsetpadesát Kč

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.797/2010, který byl vypracovaný v dubnu 2010 a jeho dodatku č. 797.A/2011 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla **tržní hodnota odhadnuta ve výši 1.690.000,- Kč**. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši cca 75 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.1384/01 o velikosti 3+1, umístěné v 1.nadzemním podlaží budovy čp.1384, v Liberci I - Starém Městě, Riegrově ulici, včetně spoluvlastnického podílu 8078/60478 na společných částech domu čp.1384 a na stavební parcele č.2925/4 v katastrálním území Liberec by mohla ke dni 25.1.2012 přibližně činit:

1.270.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesát tisíc korun českých

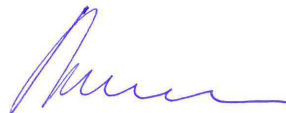
Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **919/2012** znaleckého deníku.

V Liberci 25.ledna 2012




znalec: Ing. Miroslav Bureš



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:13:19

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

Nemovitosti

Podíl

Podíl

Jednotka	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
384/1	byt		8078/60478
	Budova Liberec I-Staré Město, č.p. 1384, LV 11391, byt.dům na parcele	2925/4	
	Parcely	2925/4	zastavěná plocha a nádvoří 624m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Podíl vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007

Jednotka: 1280/3

Jednotka: 1384/1

V-1490/2008-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2008.

V-1490/2008-505

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007

Jednotka: 1280/4

Jednotka: 1384/1

V-1490/2008-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2008.

V-1490/2008-505

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007

Jednotka: 1280/5

Jednotka: 1384/1

V-1490/2008-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2008.

V-1490/2008-505

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007

Jednotka: 1280/1

Jednotka: 1384/1

V-1490/2008-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2008.

V-1490/2008-505

Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007

Jednotka: 1280/2

Jednotka: 1384/1

V-1490/2008-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:13:19

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu
rávnění pro

Povinnost k

	V-1490/2008-505
Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007 Jednotka: 1280/6 Jednotka: 1384/1	V-1490/2008-505
stina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2008.	V-1490/2008-505
Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007 Jednotka: 1280/7 Jednotka: 1384/1	V-1490/2008-505
stina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2008.	V-1490/2008-505
Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007 Parcela: 2926/3 Jednotka: 1384/1	V-1490/2008-505
stina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2008.	V-1490/2008-505
Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.4079-54/2007 Parcela: 2927/5 Jednotka: 1384/1	V-1490/2008-505
stina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2008.	V-1490/2008-505

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 zápis v pol.VZ:

283/92,633/92,6/93,11/93,17/93,18/93,19/93,
20/93,21/93,22/93,23/93,24/93,100/93,102/93,137/93,213/93,
295/93,297/93,375/93,618/93,711/93,749/93,785/93,804/93,
815/93,911/93,995/93,1009/93,1013/93,1014/93,1015/93,1072/93
1060/93,17/94,20/94,42/94,206/94,254/94,325/94,349/94,356/94
395/94,464/94,3980/94,330/95,399/95,613/95,633/95.

POLVZ:633/1995

Z-7700633/1995-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 17.08.2007.

Z-12895/2007-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 18.10.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2007.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:13:19

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

tina

V-8064/2007-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

pozornosti: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

omovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

rovnal:

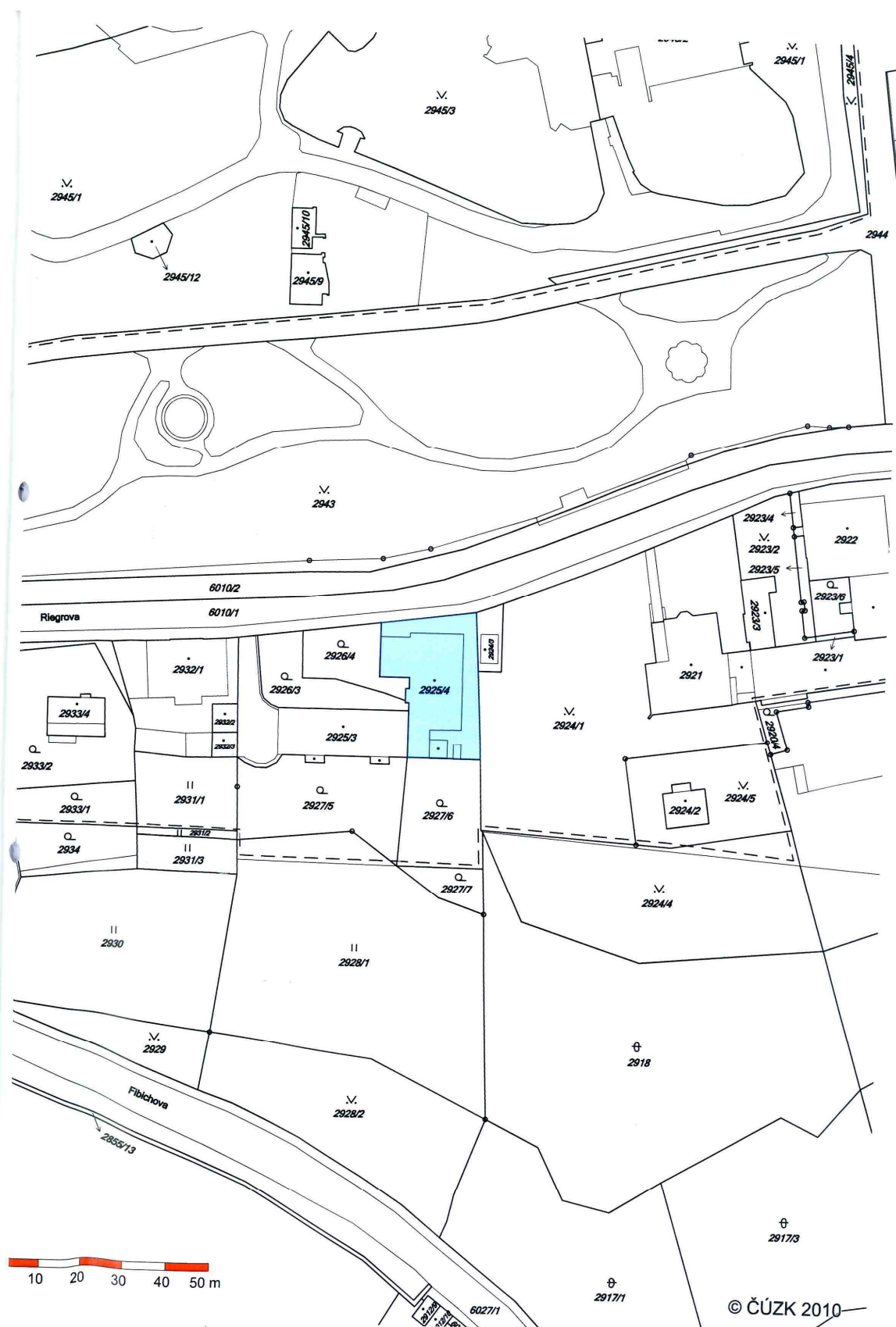
Vyhotoveno: 23.01.2012 16:13:22

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
ermanová Jana Ing.

Řízení PÚ: 23.01.2012 - 576

pis, razítko:





ZP na bytovou jednotku č. 37/1, nám. Dr. E. Beneše, Liberec 3

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvčtví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 920/2012

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.37/1 o velikosti 3+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše č.or. 12a.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 2495/10000 na společných částech domu čp.37 a stejný podíl na stavební parcele č.153 v katastrálním území Liberec.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.11217 pro katastrální území a obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č.2855 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku: **Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Vlastník nemovitosti: **Statutární město Liberec
IČ 262978**

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny nemovitosti a
odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.**

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
(pro zjištění administrativní ceny) č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.**

Oceněno ke dni: **25.ledna 2012**

Tento posudek obsahuje 11 číslovaných stran textu a 3 strany příloh.

Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci dne 25.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahlizenedokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.796/2010 "Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.37/1 o velikosti 3+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše č.or. 12a.", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 24.3.2010.
- 1.5 Kopie smlouvy o výstavbě uzavřené mezi Ladou Javůrkovou, r.č. 765919/2585 a ostatními spoluvlastníky domu čp.37, vloženého do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V 4247/2008-505 s právními účinky vkladu ke dni 19.5.2008.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceňené nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 25.ledna 2012.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské čtvrti Liberec III – Jeřáb. Budova je postavená v zadním traktu, v prostoru vymezeném ulicemi Moskevskou a Pražskou a náměstím Dr.E.Beneše. Přístup je od ulice Moskevské průjezdem mezi restaurací Plzeňka a polyfunkčním domem čp.637/6.

Dům čp.37 je napojený na veřejnou elektrickou, vodovodní, kanalizační a plynovodní síť.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Dům čp.37 - popis
- 2) Bytová jednotka č.37/1
- 3) Pozemek - st.p.č.153, podíl 2495/10000

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Dům čp.37 - popis

1.1.1 Popis

Jedná se o zděný bytový dům postavený ve 2.polovině 18.století. Posudek č.796/2010 se odvolává na dříve vypracované znalecké posudky, ve kterých jsou uvedené roky postavení 1866 a 1895. Původní archivní dokumentace nebyla k dispozici.

Budova má 4 nadzemní podlaží. V přízemí jsou sklepní kóje, bývalá prádelna, neužívaný sklad a garáž. Další 3 podlaží jsou obytná a nad 4.NP je malá půdní nadstavba.

Přibližně 70% půdorysu je zastřešeno plochou střechou s živícnou vícevrstvou krytinou, zbývající část tvoří sklonitá střecha bez využitelného půdního prostoru pokrytá šablonami z hliníkového plechu. Půdorys objektu má tvar písmene "L". Fasádu orientovanou do dvora a omítku na severním štítu tvoří stříkaný břizolit, na východním štítu je omítka vápenná hladká, provedená v roce 1995. Omítka na jižní stěně je silně poškozená a na západní zcela opadaná. Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné z cihel na tloušťku 45 cm. Stropy v přízemí jsou zčásti klenuté a částečně pravděpodobně železobetonové trámové, podepřené mohutnými ocelovými průvlaky. Ostatní stropy mají rovné omítané podhledy. Schodiště je železobetonové deskové se stupni s teracovým povrchem.

Dispozice:

1.podlaží: jednotka č. 37/7 – garáž, vstup a schodišťový prostor, bývalá prádelna, nevyužívaný sklad, 2 prostorné místnosti se sklepními kójemi

2.podlaží: jednotky č.37/1 - byt 3+1 a 37/2 - byt 1+1

3.podlaží: jednotky č.37/3 - byt 1+1 a 37/4 - byt 1+4

4.podlaží: jednotky č.37/5, 37/6 a 37/7

Půda: malý půdní prostor

Stáří a technický stav:

Jak bylo uvedeno již výše, jedná se o dům postavený ve 2.polovině 18. století. Údržba objektu je silně zanedbaná. Fasádní omítky orientované do dvora a omítka na severním štítu jsou značně poškozené. Omítka na jižní stěně je z velké části opadaná a omítka na západní stěně je opadaná zcela. Hned u vstupu do domu je zřejmé, že objekt dlouhodobě trpí působením zemní vlhkosti. Na stěnách je patrná plíseň. Zkorodované jsou klempířské konstrukce, část je zcela dožitá. Do ploché střechy dlouhodobě zatéká a v důsledku toho jsou dřevěné prvky střechy napadené hnilobou. V prostoru schodiště jsou patrné trhliny na zdivu, masivní trhlina je i na tělese komína. Část vodoinstalací je ještě z olověných trubek.

Dům jako celek bude nutné v krátké době rekonstruovat.



Dvorní, severovýchodní fasáda



Jihovýchodní štít



Jihozápadní fasáda



Vstup do domu z dvorní části

1.2 Bytová jednotka č.37/1

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je byt o velikosti 3+1 ve 2.nadzemním podlaží zděného bytového domu. Byt nebyl v době prohlídky 23.1.2012 užívaný.

Okna všech tří pokojů jsou obrácená k jihozápadu do vnitrobloku.

Dveře v bytu jsou rámové náplňové, prosklené a hladké do ocelových zárubní, okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy v pokojích a předsíni jsou vlýskové, v kuchyni, koupelně a spíži je položeno PVC.

V kuchyni je osazený běžný plynový sporák a dřez s teplou a studenou vodou. Koupelna je vybavená obezděnou vanou a umývadlem, splachovací záchod je samostatný. V kuchyni a na WC jsou keramické obklady, koupelna je obložená opaxitovým sklem.

Vytápění je etážové s plynovým kotlem, který je zdrojem i teplé užitkové vody.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení obsahuje tabulka v odstavci 1.2.4. tohoto posudku.

V bytu byla průběžně prováděna potřebná údržba. Žádná zásadní modernizace však nebyla v posledních letech provedena.



Kuchyň



Koupelna



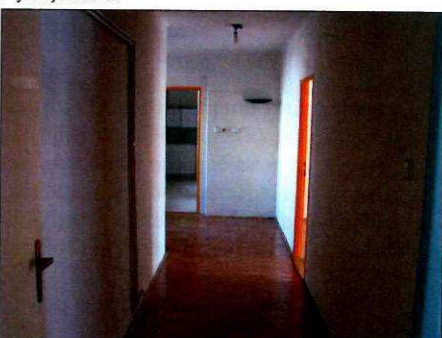
WC



Plynový kotel ÚT



Předsíň z kuchyně



Předsíň od vchodu do bytu



Pokoj 1



Pokoj prostřední s průhledem do předsíně a pokoje 3

1.2.2 Charakteristika stavby

CZ-CC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ stavby:	Budova typu K
Účel užití objektu:	domy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

1.2.3 Výměry

Místnost	Výpočet podlahové plochy dle přílohy č.1	Podlahová plocha
Pokoj 1	$5.09 \times 4.72 - 0.11 \times 0.62$	23.96 m ²
Pokoj 2	$5.32 \times 5.88 - 0.80 \times 0.20$	31.12 m ²
Pokoj 3	$4.88 \times 5.88 - 0.15 \times 0.63 - 0.17 \times 1.12$	28.41 m ²
Kuchyň	$5.02 \times 3.60 - 0.16 \times 0.72$	17.96 m ²
Koupelna	1.57×2.88	4.52 m ²
Spíž	1.35×1.50	2.03 m ²
Předsíň	$2.20 \times 2.46 + 4.75 \times 1.48$	12.44 m ²
WC	1.50×0.90	1.35 m ²
Komora	$(3.24 + 3.05) / 2 \times 2.46$	7.74 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		129.53 m²

1.2.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.
2. Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel, ve 2.NP tloušťky převážně 45 cm.
3. Stropy	V oceňovaném bytu rovné omítané stropy.
4. Zastřešení mimo krytinu	Na cca 70% půdorysu je plochá střecha, na zbývajících sklonitá střecha (bez využitelného půdního prostoru).
5. Krytiny střech	Na ploché části živičná svařovaná vícevrstvá, na šikmé plechové šablony.
6. Klempířské konstrukce	Úplné oplechování střechy z zinkovaného plechu.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky.
8. Úpravy vnějších povrchů	Fasádní omítky ve dvorní části a omítku na severním štítu tvoří stříkaný břizolit – poškozený. Omítka na východním štítu je vápenná hladká, provedená v roce 1995. Fasáda na jižní stěně je z velké části opadaná a omítka na západní stěně je opadaná zcela.
9. Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady WC a kuchyně u kuchyňské linky, obklad opaxitovým sklem koupelny.
10. Schody	Stupně s teracovým povrchem.
11. Dveře	Hladké a prosklené do ocelových zárubní a rámové.
12. Vrata	Neuvažují se.
13. Okna	Dřevěná dvojí.
14. Povrchy podlah	Vlasyky v pokojích, PVC v kuchyni, koupelně a na WC.
15. Vytápění	Etážové topení s plynovým kotlem.

16. Elektroinstalace	Světelná a třífázová.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody v kuchyni a koupelně, studené na WC.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady ze všech hygienických zařízení.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev vody	Plynový kotel etážového topení.
22. Vybavení kuchyní	Plynový sporák osazený v kuchyni.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Vana a umývadlo v koupelně, samostatné WC.
24. Výtahy	Bez výtahu.
25. Ostatní	-

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Souvisle zastavěném území obce	3	0.00
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Preferovaná *) – <i>nejúžší centrum</i>	3	0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
4. Dopravní spojení Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce,	3	0.02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti Špatné	1	-0.02
6. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Negativní změny *) – <i>soudní spor o přístup k domu</i>	2	-0.01
8. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.00 = 1.000$$

1.2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby Budova - <i>zděná</i> nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu Žádné z uvedených	1	-0.01
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované – <i>2.NP bez výtahu</i>	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - částečný výhled <i>JZ do dvorní části</i>	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení, bez dalších prostor	1	-0.03
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, <i>etážové</i>	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.6+0.05$ pro stáří 115 let)	3	0.5525
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		0.06

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.06) \times 0.5525 = 0.586$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^2 podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.000 \times 0.586 =$	$\times 0.5860$
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	13.980,20 Kč
Cena za celou podlahovou plochu $129.53 m^2$	= 1.810.855,57 Kč
Bytová jednotka č.37/1	celkem 1.810.855,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.153, podíl 2495/10000

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.153 tvoří plocha zastavěná domem čp.37.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce

ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%)

40%

(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i) ...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)

Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

10%

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	1.232,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 2.7020
Cena upravená uvedenými koeficienty	7.120,44 Kč
Cena za celou výměru 259.00 m ²	= 1.844.193,98 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 2495/10000	= 460.126,40 Kč
Pozemek - st.p.č.153, podíl 2495/10000	celkem 460.126,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1. 1) Dům čp.37 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.37/1	1.810.855,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.153, podíl 2495/10000	460.126,- Kč
Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	2.270.980,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěšedesmdesáttisícdevětsetosmdesát Kč

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.796/2010, který byl vypracovaný v březnu 2010 a jeho dodatku č. 795A/2011 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla **tržní hodnota odhadnuta ve výši 1.800.000,- Kč**. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši 80 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.37/1 o velikosti 3+1, umístěné ve 2.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše, včetně spoluvlastnického podílu 2495/10000 na společných částech domu čp.37 a na stavební parcele č.153 v katastrálním území Liberec, by mohla ke dni 25.1.2012 přibližně činit:

1.440.000,- Kč

Slovy: Jedemmiliónčtyřistačtyřicetisíc korun českých

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **920/2012** znaleckého deníku.



V Liberci 25.ledna 2012

znalec: Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:17:28

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11217

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

notky

p./

jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
7/1	byt		2495/10000
	Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 37, LV 2855, byt.dům		
	na parcele 153		
	Parcely 153	zastavěná plocha a nádvoří	259m2

Jiná práva

zp vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno chůze

Jednotka: 37/1

Parcela: 145/1

V-6707/2007-505

stina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Věcné břemeno chůze

Jednotka: 37/1

Parcela: 145/2

V-6707/2007-505

stina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Věcné břemeno chůze

Jednotka: 37/1

Parcela: 145/4

V-6707/2007-505

stina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:17:28

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11217

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 zápis v pol.VZ:

283/92,633/92,6/93,11/93,17/93,18/93,19/93,
20/93,21/93,22/93,23/93,24/93,100/93,102/93,137/93,213/93,
295/93,297/93,375/93,618/93,711/93,749/93,785/93,804/93,
815/93,911/93,995/93,1009/93,1013/93,1014/93,1015/93,1072/93
1060/93,17/94,20/94,42/94,206/94,254/94,325/94,349/94,356/94
395/94,464/94,3980/94,330/95,399/95,613/95,633/95.

POLVZ:633/1995

Z-7700633/1995-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.02.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2007.

V-2907/2007-505

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.01.2012 16:17:29

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Ing. Jarmánová Jana Ing.

Řízení PÚ: 135/2012-505

Podpis, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 2



nám.dr.E.Beneše

Pražská

Moskevská

Jezdecká



© ČÚZK 2010

ZP na bytovou jednotku č. 37/6, nám. Dr. E. Beneše, Liberec 3

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 921/2012

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.37/6 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše č.or. 12a.

K bytu přísluší spoluvlastnický podíl 1747/10000 na společných částech domu čp.37 a stejný podíl na stavební parcele č.153 v katastrálním území Liberec.

Byt je zapsán vedle dalšího v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.11217 pro katastrální území a obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č.2855 téhož katastrálního území.

Objednavatel posudku: **Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Vlastník nemovitosti: **Statutární město Liberec
IČ 262978**

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny nemovitosti a
odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.**

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
(pro zjištění administrativní ceny) č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.**

Oceněno ke dni: **25.ledna 2012**

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných stran textu a 3 strany příloh.

Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci 25.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.809/2010 "Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty bytové jednotky č.37/6 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše č.or. 12a.", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 30.4.2010.
- 1.5 Kopie smlouvy o výstavbě uzavřené mezi Ladou Javůrkovou, r.č. 765919/2585 a ostatními spoluvlastníky domu čp.37, vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V 4247/2008-505 s právními účinky vkladu ke dni 19.5.2008.
- 1.6 Evidenční list bytu č.6 správce objektu.
- 1.7 Informace o nemovitostech, získané na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 29.dubna 2010 a 25.1.2012.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské čtvrti Liberec III – Jeřáb. Budova je postavená v zadním traktu, v prostoru vymezeném ulicemi Moskevskou a Pražskou a náměstím Dr.E.Beneše. Přístup je od ulice Moskevské průjezdem mezi restaurací Plzeňka a polyfunkčním domem čp.637/6.

Dům čp.37 je napojený na veřejnou elektrickou, vodovodní, kanalizační a plynovodní síť.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Dům čp.37 - popis
- 2) Bytová jednotka č.37/6
- 3) Pozemek - st.p.č.153, podíl 1747/10000

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Dům čp.37 - popis

1.1.1 Popis

Jedná se o zděný bytový dům postavený ve 2.polovině 18.století. Posudek č.809/2010 se odvolává na dříve vypracované znalecké posudky, ve kterých jsou uvedené roky postavení 1866 a 1895. Původní archivní dokumentace nebyla k dispozici.

Budova má 4 nadzemní podlaží. V přízemí jsou sklepní kóje, bývalá prádelna, neužívaný sklad a garáž. Další 3 podlaží jsou obytná a nad 4.NP je malá půdní nadstavba.

Přibližně 70% půdorysu je zastřešeno plochou střechou s živičnou vícevrstvou krytinou, zbývající část tvoří sklonitá střecha bez využitelného půdního prostoru pokrytá šablonami z hliníkového plechu. Půdorys objektu má tvar písmene "L". Fasádu orientovanou do dvora a omítku na severním štítu tvoří stříkaný břizolit, na východním štítu je omítka vápenná hladká, provedená v roce 1995. Omítka na jižní stěně je silně poškozená a na západní zcela opadaná. Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné z cihel na tloušťku 45 cm. Stropy v přízemí jsou zčásti klenuté a částečně pravděpodobně železobetonové trámové, podepřené mohutnými ocelovými průvlaky. Ostatní stropy mají rovné omítané podhledy. Schodiště je železobetonové deskové se stupni s teracovým povrchem.

Dispozice:

1.podlaží: jednotka č. 37/7 – garáž, vstup a schodišťový prostor, bývalá prádelna, nevyužívaný sklad, 2 prostorné místnosti se sklepními kójemi

2.podlaží: jednotky č.37/1 - byt 3+1 a 37/2 - byt 1+1

3.podlaží: jednotky č.37/3 - byt 1+1 a 37/4 - byt 1+4

4.podlaží: jednotky č.37/5, **37/6 – byt 3+1** a 37/8

Půda: malý půdní prostor



Dvorní, severovýchodní fasáda



Jihovýchodní štít



Jihozápadní fasáda



Vstup do domu z dvorní části

Stáří a technický stav:

Jak bylo uvedeno již výše, jedná se o dům postavený ve 2. polovině 18. století. Údržba objektu je silně zanedbaná. Fasádní omítky orientované do dvora a omítka na severním štítu jsou značně poškozené. Omítka na jižní stěně je z velké části opadaná a omítka na západní stěně je opadaná zcela. Hned u vstupu do domu je zřejmé, že objekt dlouhodobě trpí působením zemní vlhkosti. Na stěnách je patrná plíseň. Zkorodované jsou klempířské konstrukce, část je zcela dožitá. Do ploché střechy dlouhodobě zatéká a v důsledku toho jsou dřevěné prvky střechy napadené hnilobou. V prostoru schodiště jsou patrné trhliny na zdivu, masivní trhlina je i na tělese komína. Část vodoinstalací je ještě z olověných trubek.

Dům jako celek bude nutné v krátké době rekonstruovat.



Trhlina v tělese komína!!



Dožitě klempířské konstrukce

1.2 Bytová jednotka č.37/6

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je byt o velikosti 3+1 ve 4. nadzemním podlaží zděného bytového domu s plochou a částečně pultovou střechou.

Okna všech tří pokojů jsou obrácená k jihozápadu do vnitrobloku.

Dveře v bytu jsou hladké plné, okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy v pokojích a předsíni jsou vlýskové, v kuchyni a na WC je položeno PVC a v koupelně dlažba.

V kuchyni s obkladem je osazený běžný plynový sporák a dřez s teplou a studenou vodou. Obložená koupelna je vybavená obezděnou vanou a umývadlem, splachovací záchod bez obkladu je samostatný.

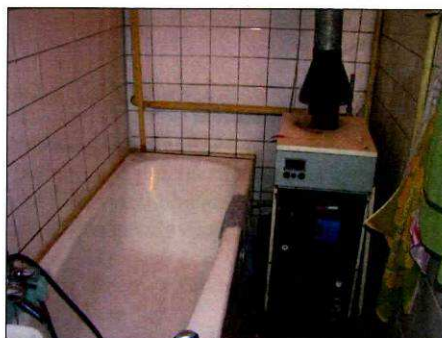
Vytápění je etážové s plynovým kotlem, zdrojem teplé užitkové vody je plynový průtokový ohřívač „karma“.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení obsahuje tabulka v odstavci 1.2.4. tohoto posudku.

Byt působí velmi zanedbaným dojmem, opotřeбенé jsou veškeré doplňkové konstrukce i vybavení. Na nosných konstrukcích jsou patrné trhliny, na více místech jsou patrné stopy po zatékání.



Kuchyň



Koupelna



WC



Plíseň v místě zatékání

1.2.2 Výměry

Místnost	Výpočet podlahové plochy dle přílohy č.1	Podlahová plocha
Pokoj 1	3.45×5.19	17.91 m ²
Pokoj 2	$3.13 \times 5.19 + 1.34 \times 0.78$	17.29 m ²
Pokoj 3	$3.50 \times 5.97 - 0.75 \times 0.30$	20.67 m ²
Kuchyň	3.77×3.25	12.25 m ²
Koupelna	1.38×3.28	4.53 m ²
Komora	$1.60 \times 4.57 - 0.30 \times 0.55 - 0.12 \times 1.71$	6.94 m ²
Předsíň	$2.09 \times 2.47 + 3.16 \times 1.49 - 0.28 \times 0.35$	9.77 m ²
WC	1.52×0.90	1.37 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		90.73 m²

Výměry jsou převzaté ze smlouvy o výstavbě (podklady 1.5) a ZP č.809/2010 (podklady 1.4).

1.2.3 Charakteristika stavby

CZ-CC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ stavby:	Budova typu K
Účel užití objektu:	domy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

1.2.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.
2. Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel tloušťky převážně 45 cm.
3. Stropy	V oceňovaném bytu rovné omítané stropy.
4. Zastřešení mimo krytinu	Na cca 70% půdorysu je plochá střecha, na zbývajících sklonitá střecha (bez využitelného půdního prostoru).
5. Krytiny střech	Na ploché části živičná svařovaná vícevrstvá, na šikmé plechové šablony.
6. Klempířské konstrukce	Úplné oplechování střechy z zinkovaného plechu.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky.
8. Úpravy vnějších povrchů	Fasádní omítky ve dvorní části a omítku na severním štítu tvoří stříkaný bříazolit – poškozený. Omítka na východním štítu je vápenná hladká, provedená v roce 1995. Fasáda na jižní stěně je z velké části opadaná a omítka na západní stěně je opadaná zcela.
9. Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady kuchyně u kuchyňské linky a koupelny, WC bez obkladů.
10. Schody	Stupně s teracovým povrchem.
11. Dveře	Hladké plné.
12. Vrata	Neuvažují se.
13. Okna	Dřevěná dvojí.
14. Povrchy podlah	Vlasy v pokojích a předsíni, PVC v kuchyni a na WC, v koupelně keramická dlažba.
15. Vytápění	Etážové topení s plynovým kotlem.
16. Elektroinstalace	Světelná a třífázová.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody v kuchyni a koupelně, studené na WC.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady ze všech hygienických zařízení.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev vody	Plynový kotel etážového topení.
22. Vybavení kuchyní	Plynový sporák osazený v kuchyni.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Vana a umývadlo v koupelně, samostatné WC.
24. Výtahy	Bez výtahu.
25. Ostatní	-

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Souvisle zastavěném území obce	3	0.00
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Preferovaná *) – <i>nejúžší centrum</i>	3	0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
4. Dopravní spojení Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce,	3	0.02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti Špatné	1	-0.02
6. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Negativní změny *) – <i>soudní spor o přístup k domu</i>	2	-0.01
8. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.00 = 1.000$$

1.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - <i>zděná</i> nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu Žádné z uvedených	1	-0.01
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované – <i>4.NP bez výtahu</i>	2	0.00

5. Orientace obytných místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled JZ do dvorní části		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	1	-0.03
Standardní vybavení, bez dalších prostor		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně-technický stav	4	0.3900
Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) (hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0.00 pro stáří 115 let)		
Celkem		0.06
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.06) \times 0.3900 = 0.413$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index, prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.000 \times 0.413 =$	$\times 0.4130$
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	9.852,94 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 90.73 m ²	= 893.957,34 Kč
Bytová jednotka č.37/6	celkem 893.957,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.153, podíl 1747/10000

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.153 tvoří plocha zastavěná domem čp.37.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) 40%
(v poznámce číslo 1 za tabulkou č.3 přílohy č.21 vyhlášky je uvedeno: „Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c), e) g) a i)...náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č.1. V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku zpravidla plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel zpravidla nejméně její polovina.)
Pro zjištění administrativní ceny je tedy přírážka uplatněna, avšak pouze ve výši 40%.
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 40.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.120,- Kč
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	1.232,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 2.7020
Cena upravená uvedenými koeficienty	7.120,44 Kč
Cena za celou výměru 259.00 m ²	= 1.844.193,98 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 1747/10000	= 322.180,69 Kč
Pozemek - st.p.č.153, podíl 1747/10000	celkem 322.181,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1) Dům čp.37 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.37/6	893.957,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.153, podíl 1747/10000	322.181,- Kč
Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	1.216.140,- Kč
Slovy: Jedenmiliondvěstěšestnáctisícjednostočetřicet Kč	

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.809/2010, který byl vypracovaný v dubnu 2010 a jeho dodatku č. 809A/2011 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla tržní hodnota odhadnuta ve výši 1.100.000,- Kč. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši 75 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena bytové jednotky č.37/6 o velikosti 3+1, umístěné ve 4.nadzemním podlaží budovy čp.37, v Liberci III - Jeřáb, nám. Dr.E.Beneše, včetně spoluvlastnického podílu 1747/10000 na společných částech domu čp.37 a na stavební parcele č.153 v katastrálním území Liberec, by mohla ke dni 25.1.2012 přibližně činit:

825.000,- Kč

Slovy: : Osmsetdvacetpěttisíc korun českých

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **921/2012** znaleckého deníku.



V Liberci 25.ledna 2012

znalec: Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:16:24

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11217

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Ustátník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Účty

1/

Podíl na společných částech domu a pozemku	Způsob ochrany	Způsob využití	Podíl
1747/10000		byť	
		Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 37, LV 2855, byt.dům	
		na parcele 153	
		Parcely 153 zastavěná plocha a nádvoří	259m2

Jiná práva

vztahu

Uprávnění pro

Povinnost k

Účné břemeno chůze

Účnotka: 37/6

Parcela: 145/1

V-6707/2007-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Účné břemeno chůze

Účnotka: 37/6

Parcela: 145/2

V-6707/2007-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Účné břemeno chůze

Účnotka: 37/6

Parcela: 145/4

V-6707/2007-505

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.08.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-6707/2007-505

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:16:24

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11217

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ina

nik práva ze zákona zákon č. 172/1991 zápis v pol.VZ:

3/92,633/92,6/93,11/93,17/93,18/93,19/93,
1/93,21/93,22/93,23/93,24/93,100/93,102/93,137/93,213/93,
5/93,297/93,375/93,618/93,711/93,749/93,785/93,804/93,
5/93,911/93,995/93,1009/93,1013/93,1014/93,1015/93,1072/93
60/93,17/94,20/94,42/94,206/94,254/94,325/94,349/94,356/94
5/94,464/94,3980/94,330/95,399/95,613/95,633/95.

POLVZ:633/1995

Z-7700633/1995-505

ro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

ohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.02.2007.
ávní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2007.

V-2907/2007-505

ro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec -
Liberec I-Staré Město, 460 59

RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

ozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
strátní úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

ovil:

Vyhotoveno: 23.01.2012 16:16:25

strátní úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
manová Jana Ing.

Řízení PÚ: 23.01.2012-5745

s, razítko:





ZP na bytovou jednotku č. 792/19, ul. Borový vrch, Liberec 14

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Ruprechtice

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 922/2012

o administrativní a obvyklé ceně nemovitosti - bytové jednotky č.792/19 o velikosti 1+1, situované ve 4. nadzemním podlaží budovy č.p.792 v ulici Borový vrch č.or.48, včetně spoluvlastnických podílů 389/31456 na společných částech budovy č.p.792, a na stavební parcele č.1421, včetně příslušenství.

Bytová jednotka č.792/19 je zapsaná na listu vlastnictví č.3617, budova č.p.792 se stavební parcelou č.1421 na LV č.1275, vše v katastru nemovitostí pro katastrální území Ruprechtice, obec Liberec.

Objednavatel posudku: Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
nám. Dr.E.Beneše 1
460 59 Liberec

Vlastník nemovitosti: Statutární město Liberec
IČ 262978

Účel posudku: Zjištění administrativní ceny nemovitosti a
odhad tržní hodnoty pro potřeby veřejné dražby.

Oceňovací předpis: *(pro zjištění administrativní ceny)* Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR
č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,
č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.

Oceňeno ke dni: 25.ledna 2012

Tento posudek obsahuje 11 číslovaných stran textu a 3 strany příloh.
Posudek byl vypracován v 5-ti vyhotoveních, z toho 4 vyhotovení obdrží objednavatel
a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci dne 25.ledna 2012

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná OEMA Magistrátu statutárního města Liberce dne 23.1.2012 pod číslem 4525071246/2012.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 23.1.2012, řízení PÚ 235/2012-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru "nahlizeniidokn.cuzk.cz" dne 20.1.2012.
- 1.4 Znalecký posudek č.803/2010 "o administrativní a obvyklé ceně nemovitosti - bytové jednotky č.792/19 o velikosti 1+1, situované ve 4. nadzemním podlaží budovy č.p.792 v ulici Borový vrch č.or.48, včetně spoluvlastnických podílů 389/31456 na společných částech budovy č.p.792, a na stavební parcele č.1421, včetně příslušenství.", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 28.4.2010, včetně dodatku 803.A/2011 ze dne 23.5.2011.
- 1.5 Kopie prohlášení spoluvlastníků „budovy č.p. 792, Borový vrch, Liberec 14“, ze dne 3.září 2003, vloženého do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 3.9.2003.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.
- 2.1 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 25.ledna 2012.

B. SITUACE

Oceňovaný byt se nachází na sídlišti Ruprechtice, v ulici Borový vrch, ve věžovém panelovém bytovém domu čp.792, který tvoří jeden architektonický celek s domem čp.791. Východně je situován supermarket TESCO, jihovýchodně areály základních škol Vrchlického a Sokolovská.

Dům je napojen na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť. Vytápění je zajišťováno centrálně, obdobně ohřev teplé užitkové vody.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Bytový dům Borový vrch 48, čp.792 - popis
- 2) Bytová jednotka č.792/19
- 3) Stavební parcela č.1421, podíl 389/31456

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní podle vyhl. MF ČR č.3/2008 v platném znění

1.1 Bytový dům Borový vrch 48, čp.792 - popis

1.1.1 Popis

Jedná se o 12-ti podlažní bytový panelový dům konstrukční soustavy BA – NKS, plně podsklepený.

V přízemí je situováno 5 bytů a hlavní vchod, v dalších nadzemních podlažích vždy 6 bytů. V suterénu jsou podle prohlášení spoluvlastníků umístěné společné prostory.

V objektu jsou dva výtahy o nosnosti 320 a 500 kg.

Svislé i vodorovné nosné konstrukce jsou montované z železobetonových panelů, obvodové jsou sendvičové s tepelnou izolací. Plochá střecha je pokryta vícevrstvou živичnou krytinou.

Vytápění je centrální s plechovými radiátory, centrální je i ohřev teplé užitkové vody.



Pohled jihovýchodní od parkoviště



Hlavní vchod od ulice Vrchlického



Pohled od SZ z ulice Borový vrch



Pohled na okna ve 4.NP

Dispozice :

Suterén : sklepní místnosti rozdělené na sklepní kóje,
a další prostory označené v prohlášení vlastníka jako společné,
chodba, schodiště, 2 výtahy

Přízemí : **bytové jednotky č. 792/1-792/5**, o velikostech 1+1, 1+1, 3+1, 3+1 a 1+0
hlavní vstup, chodba, schodiště, 2 výtahy

1.-12.patro: **bytové jednotky č. 792/6 – 792/71**
v každém podlaží vždy 6 bytů o velikosti 1+1 a 3+1
chodba, schodiště, 2 výtahy

Stáří a technický stav :

Kolaudační rozhodnutí nebylo k dispozici. Podle dostupných informací byl dům postaven na přelomu 70-tých a 80-tých let minulého století.

Po dobu své existence nebyl dům přestavován. Průběžně byla prováděna nutná údržba. Při prohlídce nebyly zjištěny závažné poruchy nosných konstrukcí, některé doplňkové prvky však jeví známky opotřebení a vyžadují opravu či výměnu (povrchy podlah, zařizovací předměty).

V roce 2007 byla provedena výměna oken za nová plastová a byla provedena nová fasáda se zateplením, nový je také osobní výtah.

1.2 Bytová jednotka č.792/19

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je byt o velikosti 1+1 ve 4.nadzemním podlaží věžového panelového bytového domu.

Podlahy bytu jsou betonové pokryté PVC, okna jsou nová plastová, dveře hladké a prosklené do plechových zárubní.

V původním bytovém jádru je obložená koupelna s neobezděnou vanou a umývadlem, neobložený splachovací záchod je v koupelně. Kuchyň s obkladem byla v době prohlídky bez kuchyňské linky, sporáku i digestoře.

Vytápění a ohřev TUV je zajišťováno centrálně.

Podrobný výčet místností a jejich výměry obsahuje tabulka výměr místností v odstavci 1.2.3 tohoto znaleckého posudku.



Kuchyňský kout



Obývací pokoj



Koupelna



WC v koupelně

1.2.2 Charakteristika stavby

SKP:	46.21.12.1..1
Typ stavby:	Budova typu J
Účel užití objektu:	Domy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových plošných

1.2.3 Výměry

Místnost	Výpočet oceňované plochy podle § 26 vyhl.	Oceňovaná plocha
kuchyň	$2.84 \cdot 1.935$	5.50 m^2
pokoj	$5.845 \cdot 4.055$	23.70 m^2
předsíň	$2.85 \cdot 1.65 + 2.16 \cdot 1.11$	7.10 m^2
koupelna+WC	$1.59 \cdot 2.10 - 0.80 \cdot 0.92$	2.60 m^2
Podlahová plocha bytu celkem		38.90 m^2

Výměry jsou převzaté z prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí.

1.2.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací	Založení s izolací proti zemní vlhkosti.
2. Svislé konstrukce	Montované z železobetonových plošných panelů, obvodové panely jsou sendvičové s tepelnou izolací, vnitřní nosné stěny mají tloušťku 15, dělicí příčky 8 cm.
3. Stropy	Rovné stropy z železobetonových panelů.
4. Zastřešení mimo krytinu	Plochá střecha, nosná konstrukce železobetonový panel.
5. Krytiny střech	Živičná svařovaná vícevrstvá.
6. Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu a parapety.
7. Úpravy vnitřních povrchů	Povrch železobetonového panelu opatřený tapetami, štuky.
8. Úpravy vnějších povrchů	Obvodové sendvičové panely se zateplením a novou fasádou.
9. Vnitřní obklady keramické	Obklad pouze u kuchyňské linky a část koupelny.

10. Schody	Železobetonové prefabrikované schodiště, s povrchem stupňů z PVC.
11. Dveře	Hladké plné a prosklené do ocelových zárubní.
12. Vrata	Nejsou.
13. Okna	Nová plastová.
14. Povrchy podlah	PVC na beton.
15. Vytápění	Dálkové topení, plechové radiátory.
16. Elektroinstalace	Světelná a třífázová, jističe.
17. Bleskosvod	Ano.
18. Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody v koupelně a kuchyni.
19. Vnitřní kanalizace	Odpady od všech zařizovacích předmětů.
20. Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu.
21. Ohřev teplé vody	Centrální ohřev teplé vody.
22. Vybavení kuchyni	V době prohlídky bez sporáku.
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	Umyvadlo, sedací vana a splachovací záchod v koupelně.
24. Výtahy	Osobní a nákladní výtah o nosnosti 320 a 500 kg.
25. Ostatní	Vestavěná skříň v předsíni, domácí telefon, požární hydranty.
26. Instalační prefabrik.jádra	Instalační šachty, koupelna s WC.

1.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Souvisle zastavěném území obce	3	0.00
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Preferovaná *)	3	0.05
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
4. Dopravní spojení Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	2	0.00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti Omezené	2	0.00
6. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00

7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
8. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.05

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.05 = 1.050$$

1.2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obytl.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled - <i>západ</i>		
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	1	-0.03
Standardní vybavení, bez dalších prostor		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jině neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	3	0.7650
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.8+0.10 pro stáří 32 let)		
Celkem		-0.08
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.08) \times 0.7650 = 0.704$$

1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy :	23.857,- Kč
Koeficienty:	
I: index cenového porovnání	
I = I _t x I _p x I _v = 1.000 x 1.050 x 0.704 =	x 0.7390
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	17.630,32 Kč
Cena za celou podlahovou plochu 38.90 m ²	= 685.819,56 Kč
Bytová jednotka č.792/19	celkem 685.819,- Kč

1.3 Pozemek - st.p.č.1421, podíl 389/31456

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Stavební parcelu č.1421 tvoří plocha zastavěná domem čp.792. Terén je mírně svažité se sklonem k jihovýchodu.

1.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce	50%
ve městě dle odst. 1 písm. a) (-60% až +250%)	
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 50.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.200,- Kč
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	1.320,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.9740
Cena upravená uvedenými koeficienty	2.750,07 Kč
Cena za celou výměru 364.00 m ²	= 1.001.025,31 Kč
Z toho oceňovaný spoluvlastnický podíl 389/31456	= 12.379,16 Kč
Pozemek - st.p.č.1421, podíl 389/31456	celkem 12.379,- Kč

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. v platném znění

1) Bytový dům Borový vrch 48, čp.792 - popis	0,- Kč
2) Bytová jednotka č.792/19	685.819,- Kč
3) Pozemek - st.p.č.1421, podíl 389/31456	12.379,- Kč
Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	698.200,- Kč
Slovy: Šestsetdevadesátosmtisícdevět Kč	

2 Tržní hodnota nemovitostí

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako aktualizace ZP č.803/2010, který byl vypracovaný v dubnu 2010 a jeho dodatku č. 803.A/2011 ze dne 23.5.2011, ve kterém byla **tržní hodnota odhadnuta ve výši 760.000,- Kč**. Je třeba konstatovat, že po dlouhodobém růstu ceny bytů od druhé poloviny roku 2008 dlouhodobě klesaly a jejich pokles lze pozorovat ještě i na počátku tohoto roku.

Vzhledem k tomu že trh s nemovitostmi i nadále prochází recesí a oceňovaný byt se nedaří dlouhodobě privatizovat, odhaduji současnou tržní hodnotu ve výši cca 85 % ceny odhadnuté ve výše uvedeném dodatku.

D. CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá, je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) : "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby..."

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí:

Na základě uvedených skutečností se domnívám, že tržní hodnota bytové jednotky č.792/19 včetně spoluvlastnických podílů 389/31456 na společných částech domu čp.792 a na stavební parcele č.1421, by mohla ke dni 25.ledna 2012 přibližně činit:

640.000,- Kč

slovy: Šestsetčtyřicettisíc korun českých.

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **922/2012** znaleckého deníku.



V Liberci 25.ledna 2012

Znalec : Ing. Miroslav Bureš

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2012 16:23:32

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
t.území: 682144 Ruprechtice List vlastnictví: 3617
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Liberec I-Staré Město, 460 59	00262978	

Nemovitosti

Jednotky

č.p./ jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
792/19	byt		389/31456
	Budova Liberec XIV-Ruprechtice, č.p. 792, LV 1275, byt.dům na parcele 1421		
Parcela	1421	zastavěná plocha a nádvoří	364m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) č.j.-2500/2002 /0648 ze dne 20.11.2002.

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - Z-7486/2002-505
Liberec I-Staré Město, 460 59 RČ/IČO: 00262978

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 03.09.2003.
Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2003.

Pro: Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec - V-5492/2003-505
Liberec I-Staré Město, 460 59 RČ/IČO: 00262978

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

omovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
astrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

otovil:

Vyhotoveno: 23.01.2012 16:23:32

astrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
ermanová Jana Ing.

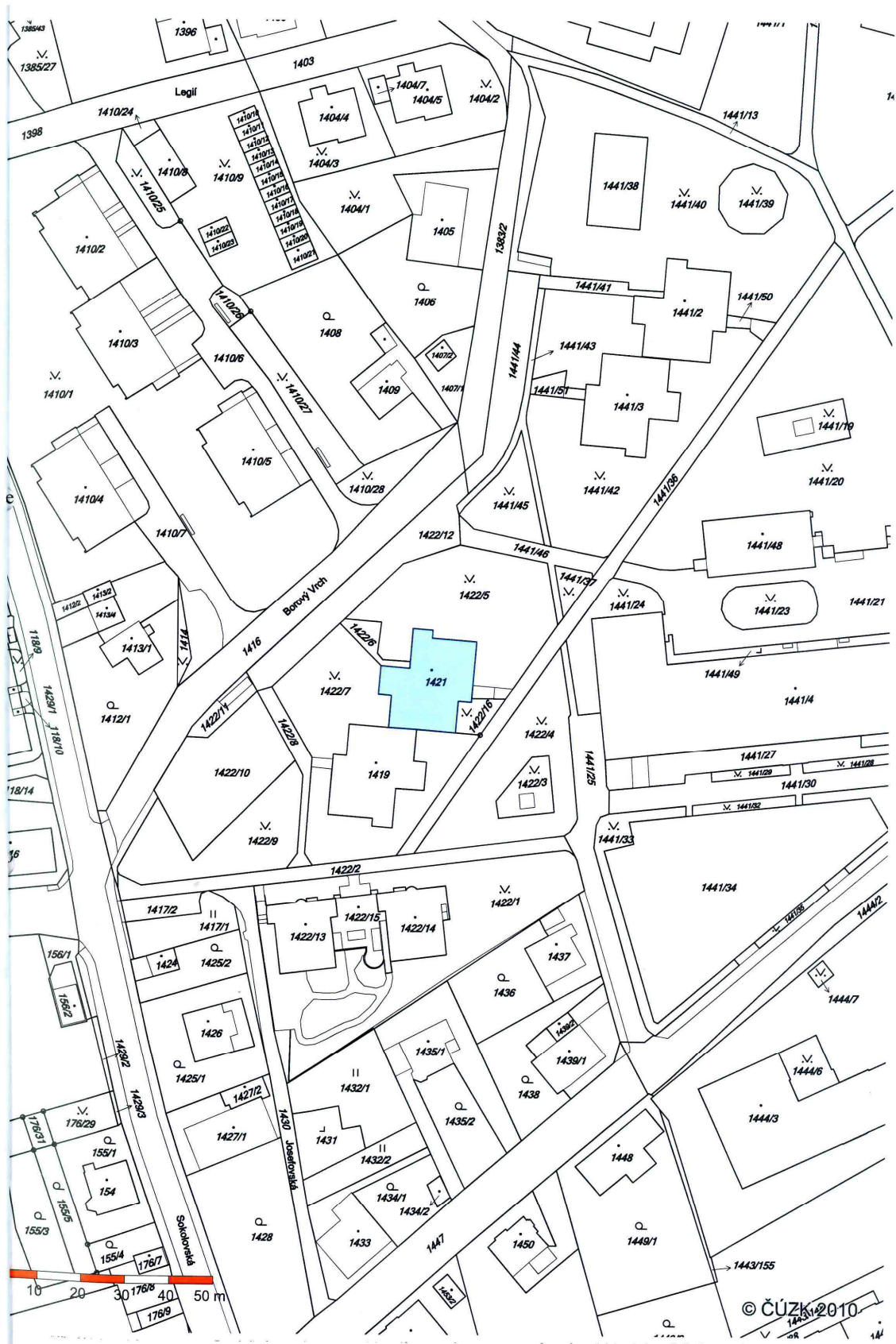
Rízení PÚ: 257/2012-585

ois, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní sp
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracovi
strana 1

movitostí ČR
505.

IOOK





pohled na dům

Prodej bytu 1+1 v OV, Liberec, Ruprechtice - Borový Vrch

ZMĚNA CENY/STAVU

ID: F09-191211

Prodej: 680.000 Kč

-8%

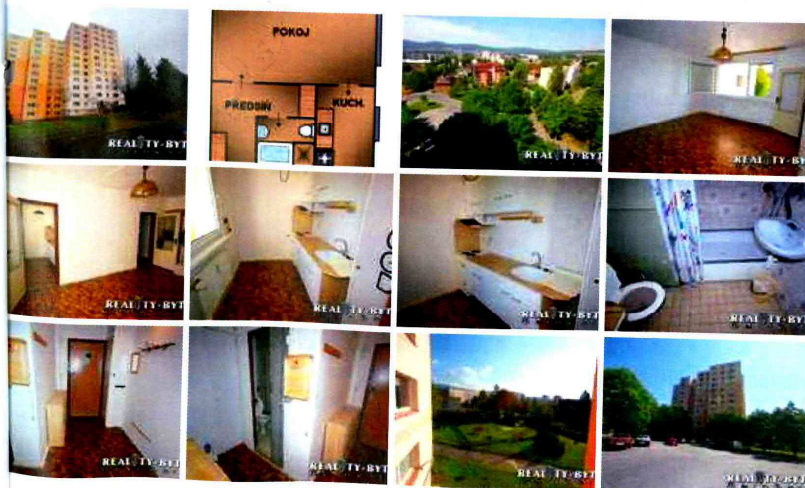
(Hypotéku zajistíme)

vloženo 23.10.2011, aktualizace 17.1.2012
exkluzivně nabízí REALITY - BYTY Černý

teplý - středový, dobře udržovaný byt. Prostorný pokoj má dva vstupy - přepažením lze rozdělit na obytnou a kuchovskou část. Panelový dům s novou, zateplenou fasádou, klidná, velmi oblíbená lokalita, pěkně upravené okolí, u domu dostatek parkovacích ploch. V místě škola, kolka, obchod, lékař, časté spojení s centrem MHD. Byt umístěn ve 2. patře domu se dvěma výtahy, plocha 9m². Vybavení: štučky, plastová okna se žaluziemi, dělná koupelna, v přední vestavěné skříně, bezpečnostní vchodové dveře. Přivedena tel. přípojka a kabel. TV, k bytu náleží sklepní klíče. Vstupní dveře nové.

Velikost bytu:	1+1
Druh budovy:	panelová
Počet NP:	13
Forma vlastnictví:	osobní
Číslo podlaží:	2. patro
Plocha bytu:	39 m ²
Plyn:	ne
Topení:	ÚT dálkové
Sklep:	ano
Garáž:	ne
Telefon:	ano
Výtah:	2x
Parkování:	před objektem
Stav objektu:	po rekonstrukci

další informace (<http://www.reality-tycerny.cz/produkty/nabidka---prodej/byty-1/prodej-bytu-11-v-ov-liberec-ruprechtice---borovy-vrch.html>)



DOPRAVA

Autobus: 140 m
Sokolovská 350 m
Ruprechtice sídliště 350 m
Hlávkova
Známé:

Lokalita

Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec

