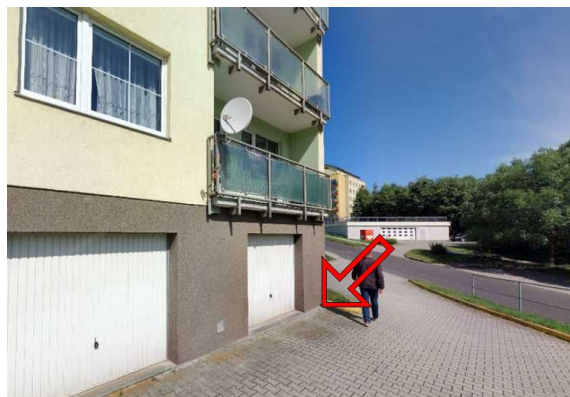


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 038234/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. garáže č. 1084/59 v objektu bytového domu č.p. 1084 v Pastelové ulici v části obce Liberec VI-Rochlice zapsané na LV 8815 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemků parcela č. 2221/6 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 2221/17 - orná půda, parcela č. 2221/26 - orná půda a parcela č. 2221/27 - orná půda ve výši id. 272/23925 vše na LV 8590 pro katastrální území Rochlice u Liberce a obec Liberec.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

AB - HP insolvenční kancelář v.o.s., RČ/IČO: 091 22 851, paní Ing. Mgr. Hana

Pásková, ohlášený společník

Francouzská 299/98

101 01 Praha 10

Číslo jednací: MSPH 59 INS 10831/2021

TRŽNÍ HODNOTA	590 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 22 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.7.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. garáže č. 1084/59 v objektu bytového domu č.p. 1084 v Pastelové ulici v části obce Liberec VI-Rochlice zapsané na LV 8815 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemků parcela č. 2221/6 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 2221/17 - orná půda, parcela č. 2221/26 - orná půda a parcela č. 2221/27 - orná půda ve výši id. 272/23925 vše na LV 8590 pro katastrální území Rochlice u Liberce a obec Liberec vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.7.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použití zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.7.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce objednatele. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se

však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Rochlice u Liberce
Adresa nemovité věci: Pastelová 104/7, 406 06 Liberec

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Pávek, Pastelová 1084/7, 460 06 Liberec, LV: 8815, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Liberec je statutární město na severu Čech, centrum Libereckého kraje. Žije zde cca 102 tisíce obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace. Liberec je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým komunikačním uzlem. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura I občanská vybavenost.

Objekt bytového domu č.p. 1084 se nachází jižně od kmenové části obce v části Liberec VI. - Rochlice v lokalitě smíšené obytné zástavby s převahou bytových domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Statut. města Liberec. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2217/14 Statutární město Liberec

Celkový popis nemovité věci

Soubor oceňovaných nemovitostí je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1084 s oceňovanou nebytovou jednotkou garáže č.p. 1084/59. na pozemku parcela č. 2221/6 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 456 m² a další pozemky ve funkčním celku parcela č. 2221/17 - orná půda o velikosti 1970 m², parcela č. 2221/26 - orná půda o výměře 12 m² a parcela č. 2221/27 - orná půda o výměře 51 m². V objektu je rozvedena elektrická energie, veřejný vodovod, kanalizace a zemní plyn .

Nebytová jednotka garáže č. 1084/59 je umístěna v 1.NP v jihovýchodní fasádě a je přístupná i z chodby domu. Podle dostupných informací byl objekt kolaudován v roce 2003, technický stav objektu je průměrný, běžná údržba je prováděna pravidelně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE	Ostatní finanční a právní omezení
----	-----------------------------------

.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž č. 1084/59

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž č. 1084/59 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž č. 1084/59

Věcná hodnota dle THU

Garáž je vyčleněna v bytovém domě jako nebytová jednotka, nachází se v 1.NP objektu s vlastním vjezdem z místní komunikace. V garáži je jedno stání.

Nosná konstrukce svislá : betonová

Nosná konstrukce vodorovná : betonová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Střecha : plochá a oblouková

Střešní krytina : plechová a PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : betonové

Bleskosvod : instalován

Vnitřní úprava stěn : omítka štuková

Podlahy : cementový potěr

Okna : nevyskytují se

Dveře : hladké

Vrata : sekční výklopná

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : nevyskytuje se

Rozvod vody : nevyskytuje se

Rozvod plynu : ne

Zdroj teplé vody : chybí

Ostatní : nevyskytuje se

Údržba je průměrná, stavebně-technický stav je průměrný.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
garáž	Ostatní prostory	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²
Celková podlahová plocha		26,00 m²		26,00 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pásy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	část plochá a část oblouková

5. Krytiny střech	pozinkovaný plech a PVC
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem
11. Dveře	hladké
12. Vrata	sekční výklopná
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	anténa, zvonky
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	26,00 m ²
Reprodukční cena	780 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	46 800	46 800	7,42
2. Svislé konstrukce	18,80	146 640	146 640	23,24
3. Stropy	8,20	63 960	63 960	10,14
4. Krov, střecha	5,30	41 340	41 340	6,55
5. Krytiny střech	2,40	18 720	18 720	2,97
6. Klempířské konstrukce	0,70	5 460	5 460	0,87
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	53 820	53 820	8,53
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	24 180	24 180	3,83
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	16 380	0	0,00
10. Schody	3,00	23 400	23 400	3,71
11. Dveře	3,20	24 960	24 960	3,96
12. Vrata	0,00	0	60 000	9,51
13. Okna	5,40	42 120	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,10	24 180	24 180	3,83
15. Vytápění	4,70	36 660	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,20	40 560	40 560	6,43
17. Bleskosvod	0,40	3 120	3 120	0,49
18. Vnitřní vodovod	3,30	25 740	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,20	24 960	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,40	3 120	0	0,00

21. Ohřev teplé vody	2,10	16 380	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,80	14 040	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	29 640	0	0,00
24. Výtahy	1,30	10 140	10 140	1,61
25. Ostatní	5,60	43 680	43 680	6,92
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		630 960 Kč
Podlahová plocha		26,00 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		24 268 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	26,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	24 268
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	630 968
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	504 774

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek tvoří zastavěnou plochu objektu garáže. Obdobné pozemky nejsou v místě v současné době nabízeny k prodeji. běžně je v lokalitě s pozemky obchodováno za cenu od 3 500,- Kč/m² do 4 000,- Kč/m². Jednotková cena je odhadnuta na horní hranici uvažovaného rozpětí především z důvodu absentující nabídky a plné infrastruktury v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2221/6	456	4 000,00	272 / 23 925	20 737
orná půda	2221/17	1 970	4 000,00	272 / 23 925	89 587
orná půda	2221/26	12	4 000,00	272 / 23 925	546
orná půda	2221/27	51	4 000,00	272 / 23 925	2 319
Celková výměra pozemků		2 489	Hodnota pozemků celkem		113 189

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž č. 1084/59 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Jelikož nebylo možno vyhledat obdobné garáže, které tvoří a jsou vyčleněny jako jednotky nebytové, je porovnání provedeno i s použitím vzorků klasických zděných garáží.

Užitná plocha: 26,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Garáž v Liberci

Lokalita: část obce Liberec XXV-Vesec

Popis: Garáž v Liberci - část XXV-Vesec, která je unikátem mezi momentálně nabízenými garážemi. Jedná se o garáž s dvěmi místnostmi o velikosti 48 m². Druhá místnost je vhodná pro vytvoření dílny příp. co Vás napadne. Ke garáži náleží i část pozemku. Užitná plocha dle inzerátu, odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 48 m².

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 07/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
780 000	48,00	16 250	1,06	17 225

Název: Garáž v Liberci

Lokalita: část obce Liberec VI - Rochlice

Popis: Garáž v Liberci Rochlicích o velikosti 20 m² v přímé blízkosti Kunratické ulice v Liberci. Vrata, podlaha a střecha jsou v dobrém stavu. Je zde zavedená elektrika s jističem 1x16 A. Rozměr vrat 195x245 cm, Rozměr garáže cca 5.6 x 2.9 m. Je zde vysoký strop 2.6 až 3 metry. Ke garáži náleží pozemek 19 m² pod ní a 1/3 pozemku o rozloze 89 m² před garáží. Užitná plocha dle inzerátu, odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 16,24 m².

Pozemek: 49,00 m²

Užitná plocha: 16,24 m²

Zastavěná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 07/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
499 000	16,24	30 727	0,84	25 811

Název: Garáž v Liberci**Lokalita:** část obce Liberec VI - Rochlice

Popis: Garáž v osobním vlastnictví v Liberci Rochlicích o výměře 20 m² za Bentelerem. V OV je i pozemek pod garáží. Jedná se o řadovou, spodní garáž v dobrém technickém stavu, se zavedenou elektrinou 230V, vlastním elektroměrem. Dvoukřídlá vrata jsou nová, zateplená. Podlaha je betonová s nátěrem.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 18 m².

Pozemek: 20,00 m²
Užitná plocha: 18,00 m²
Zastavěná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 07/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
545 000	18,00	30 278	0,84	25 434

Minimální jednotková porovnávací cena	17 225 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 823 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 811 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 823 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	593 398 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž č. 1084/59 504 774,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky 113 189,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž č. 1084/59 vč. pozemků 593 398,- Kč

Porovnávací hodnota	593 398 Kč
Věcná hodnota	617 963 Kč
z toho hodnota pozemku	113 189 Kč

Silné stránky

- + žádaná lokalita
- + velká výměra garáže

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota	590 000 Kč
slovy: Pětsetdevadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle informací z místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z cen objektů garáží v lokalitě města Liberec. Lokalita je vhodná k obdobnému využití, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla vlastníkem sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 590 000,- Kč .

Tržní hodnota

590 000 Kč

slovy: Pětsetdevadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávání nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8815 ze dne 12.4.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.7.2023	1
Fotodokumentace ze dne 10.7.2023	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 38234/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovce 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 038234/2023.

V Českých Budějovicích 20.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 038234/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8815 ze dne 12.4.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.7.2023	1
Fotodokumentace ze dne 10.7.2023	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2023 20:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: mspH pro AB - HP insolvenční kancelář, v.o.s.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 8815

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pávek Lukáš, Pastelová 1084/7, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	860926/5489	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1084/47	byt		obč.z.	641/23925
Vymezeno v:				
Parcela	2221/6	zastavěná plocha a nádvoří		456m2
Součástí je stavba: Liberec VI-Rochlice, č.p. 1084, byt.dům, LV 8590				
	2221/17	orná půda		1970m2
	2221/26	orná půda		12m2
	2221/27	orná půda		51m2
1084/59	garáž		obč.z.	272/23925
Vymezeno v:				
Parcela	2221/6	zastavěná plocha a nádvoří		456m2
Součástí je stavba: Liberec VI-Rochlice, č.p. 1084, byt.dům, LV 8590				
	2221/17	orná půda		1970m2
	2221/26	orná půda		12m2
	2221/27	orná půda		51m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 08:26:29.
Zápis proveden dne 31.03.2023.

V-2173/2023-505
RČ/IČO: 860926/5489

Pro: Pávek Lukáš, Pastelová 1084/7, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

- o Smlouva kupní ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 08:26:29.
Zápis proveden dne 31.03.2023.

V-2173/2023-505
RČ/IČO: 860926/5489

Pro: Pávek Lukáš, Pastelová 1084/7, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

F 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

LV 8815

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2023 20:15:02

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 8815

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.04.2023 20:20:35

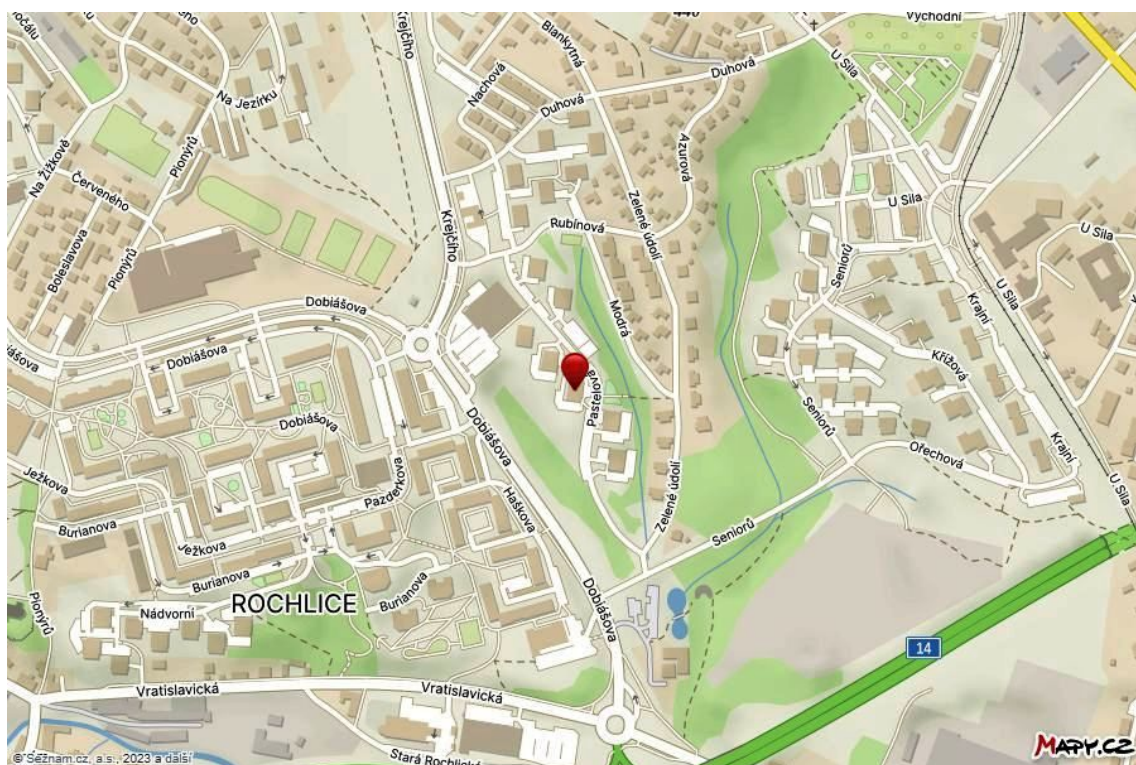
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

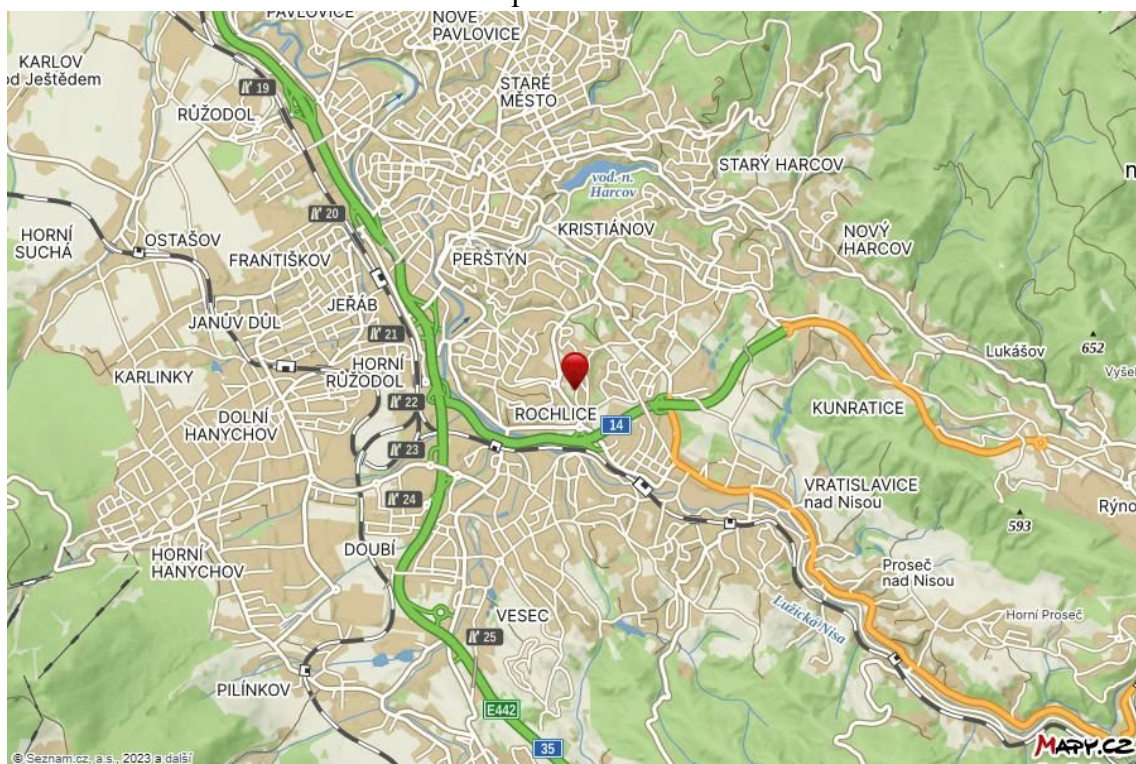
LV 8815



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



