

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 6147 - 17 / 25

o ceně nemovitosti dle LV č. 1073, sestávající z bytového domu čp. 78 na st.p.č. 169 s příslušenstvím a pozemky, dle GP p.č. 110/1 a p.č.110/2, v ul. Staroměstské, kat.území a obec Jablonné v Podještědí, okres Liberec, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Pan Ing. Michal Krnoš, Ruská 1810,
470 01 Česká Lípa, dne 21.3.2025.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
ke dni 26.3.2025 dle zákona
č.151/1997 Sb. v platném znění.

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

Posudek obsahuje : Třináct stran textu a přílohy,
je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 14.4.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání a prohlídka nemovitosti.

Posudek byl objednán dne 21.3.2025, prohlídka provedena na místě samém dne 26.3.2025 za přítomnosti objednavatele a nájemníků bytových jednotek.

Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny nemovitosti s pomocí metody administrativní a srovnávací ke dni 21.3.2025, včetně stanovení obvyklé ceny a ideálního podílu jednotlivých bytových jednotek, s přihlédnutím k jejich stavu, umístění v domě a jejich podlahové plochy podle evidenčních listů a návrhu prohlášení vlastníka na vymezení jednotek v domě. Výnosová metoda nebude použita vzhledem k značné zanedbanosti na základních konstrukcích domu, potřebě provedení fasády se zateplením domu a kompletní výměny oken. Byty jsou pronajímány, v době prohlídky obsazeny. Náklady potřebné na oprava vysoce převyšují výnosy z nájemného.

Plochy suterénu, půdy a kůlny ve dvoře budou užívány společně všemi byty pro účely prodeje.

2/Podklady

- výpisy z katastru nemovitostí na pozemky a stavbu z 11.7.2024
- kopie katastrální mapy
- geometrický plán č.1132-16/2025
- objekt uveden do užívání dle údaje v Pozemkové knize v r. 1906 odpovídá provedení základních prvků stavby
- stropy suterénu cihelná klenba do traverz, provedení zábradlí, lité teracco podest schodiště
- opravy od r. 2007, kdy objekt koupil současný vlastník byly provedeny v období 2008-2014, jak dále uvádím
- návrh prohlášení vlastníky na vymezení jednotek v domě
- informace objednavatele
- fotografie nemovitosti a bytů

Po prostudování podkladů a prohlídce na místě jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle LV č. 1073 je vlastník nemovitosti Krnoš Michal Ing., Ruská 1810, 470 01 Česká Lípa, ident.

Bytový dům čp. 78 je na st.p.č. 169 - zast.pl. a nádvoří o výměře 166 m² k nemovitosti náleží pozemek p.č. 110 - zahrada o výměře 210 m². Pozemky a budova v památkové zóně, katastrální území Jablonné v Podještědí.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace se ke dni ocenění nedochovala, bytový dům slouží pro bydlení, byl uveden do užívání kolem r. 1920, po r. 2007 do r. 2014 provedeny opravy, výměna krytiny a celková modernizace bytů, celkem 6 jednotek ve třech nadzemních podlažích, objekt kolaudován, byty užívány první kvalitativní kategorie s úplným příslušenstvím a sociálním zařízením.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti

- a/Bytový dům čp. 78
- b/Venkovní úpravy
Přípojka elektřina, vody, kanalizace,
oplocení
- c/Pozemky

4/Popis a ocenění objektů nemovitosti

- a/Bytový dům čp. 78 - stáří 119 let.

Objekt je samostatně stojící v rovině spolu v zástavbě bydlení v centru města. Přístup přímo z ul. Staroměstské v rovině, zezadu vstup na zahradu po několika schodech ze svahu spojovací stezkou k ul. Okružní.

Město Jablonné v Podještědí v okrese Liberec má 3741 obyvatel.

Objekt je napojen na veřejné sítě elektřiny, vody, kanalizace do septiku, propojení do obecní kanalizace nedoloženo.

Řad zemního plynu a hlavní uzávěr na domě bez rozvodu v domě.

V I.N.P. (přízemí) jsou dva byty, dle upřesněného návrhu vkladu jednotek

Jednotka č. 78/01 o velikosti 2+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 593/3145.

Jednotka č. 78/02 o velikosti 1+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 415/3145.

V II.NP. (I.patro) jsou dva byty, dle návrhu vkladu jednotek :

Jednotka č. 78/03 o velikosti 1+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 415/3145.

Jednotka č. 78/04 o velikosti 1+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 762/3145.

V III.NP. (podkroví) jsou dva byty, dle návrhu vkladu jednotek :

Jednotka č. 78/05 o velikosti 1+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 327/3145.

Jednotka č. 78/06 o velikosti 2+kk s příslušenstvím o velikosti podílu 633/3145

V podkroví v místnostech zčásti zkosené místnosti.

Základní konstrukce zdivo cihelné v tl. 60 a 45 cm, nezateplené, venkovní omítky zčásti opadané, zbývající zcela zvětralé.

Krov budovy dřevěný stojaté stolice mansardový, krytina tašková provedena nově v r. 2014 spolu s klempířskými konstrukcemi z titanzinkového plechu a bleskosvodem, na ploché střeše přístavby do dvora svařovaná lepenka s posypem.

Izolace proti vlhkosti neprovedeny, v suterénu se projevuje vlhkost.

V objektu v I.-3. N.P. jsou původní dřevěná dvojitá rámová okna, zcela dožitá, v suterénu osazena zdvojená plastová okna v r. 2014.

Schodistě betonové, betonové dlaždice chodby a podest původní, dveře vstupní a na dvůr dvoukřídlové dřevěné náplňové původní.

Suterén zast.pl. přízemí bez přístavby, podlaha suterénu část betonová mazanina, část hlína, omítky sut.opadané, s plísní, stropy nespalné, schody betonové.

Ostatní stropy - nad přízemím a I.patrem trémové s rovným omítaným podhledem, nad podkrovím dtto část se zkosením.

V letech 2008 - 2014 prováděna modernizace bytů při které byly provedeny nové rozvody vody, kanalizace, elektřiny, dlažby, obklady bělinové v K a koupelnách sprchové kouty, vany, osazeny el.přímotopy tří bytů, el.akum. bojler, provedeno ústřední vytápění s el.kotlem a radiátory ve třech bytech, kuchyňské linky bez digestoří, el. sporáky jen v některých bytech - el. vařiče, povlaky podlah.

Byty v dobrém stavu, bez závad, první kvalitativní kategorie.

Elektroinstalace kpl. 220/380 V, jističe, rozvodná skříň elektro - vše 2008-2010.

Vybavení bytů specifikováno v přiloženém návrhu na vklad jednotek.

Výpočet opotřebení stavby.

Základní životnost stavby je 100 let,
další předpoklad životnosti objektu vzhledem k provedeným
opravám a stavu objektu dalších 50 let,
opotřebení výpočtem lineární metodou při max. 80 %
 $80 / 80 + 50 = 0.615$ tj. 62 %

Celkové technické a morální opotřebení nemovitosti
ovlivňuje snížení ceny středně.
Odpovídá zjištění na místě.

Zastavěná plocha :

Suterén $14.65 * 11.92 = 174.63$ m²

Přízemí a I.patro

$14.65 * 11.92 + 6.40 * 3.90 =$
 $= 174.63 + 24.96 = 199.59$ m²

Podkroví

$14.65 * 11.92 + 3.0 * 3.90 =$
 $= 174.63 + 11.70 = 186.33$ m²

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1

$174.63 * 3.0 + 199.59 * 6.0 + 186.33 * 3.0 * 0.8 +$
 $+ 8.50 * 14.65 * 2.0 * 0.50 + 11.70 * 2.20 +$
 $+ 11.70 * 0.8 * 0.50 =$
 $= 523.89 + 1197.54 + 447.19 + 124.53 + 25.74 + 4.68 =$
 $= 2323.57$ m³

Pro zjištění obvyklé ceny bude provedeno pomocně ocenění
objektu metodou administrativní.

Průměrná zast.plocha 190 m²

Průměrná výška podlaží 3.00 m

Určení a zdůvodnění charakteru domu :

Protože objekt má 3 nadzemní podlaží, je převážně
podsklepený a v objektu je 6 bytových jednotek, nejde
podle ustanovení stavebního zákona č.183/2006 Sb.
v platném znění o rodinný dům, jedná se o ostatní bytový
netypový dům.

Objekt se ocení nákladovou metodou, byty v objektu
dle nájemních smluv pronajaty na dobu určitou, obydlené
nájemci, ocenění metodou výnosovou nebude provedeno pro
výše uvedené závady na objektu, které je nutno k řádnému
užívání celého domu odstranit a jejich náklady převyšují
výnosy.

Jedná se o budovu, ocenění bude provedeno podle § 10-12 a příl. č. 8, budova typ K - dům bytový netypový, se základní cenou 2150,-Kč/m³ /SKP 46.21.12.2.1/ , koef. K_i = 3.112

Popis provedení a vybavení stavby dle příl.č.21,tab.1

Základy a suterén bez izol. proti vlhku	0.060	podst. chybí
Zdivo tl. 60, 45 cm cihelné		
Stropy nespalné a rovné polospalné		
Krov sedlový mansardový		
Krytina tašková a lepenka svařovaná		
Klemp.konstrukce tizn.pl.kpl.		
Vnitřní omítky byty vápenné štukové, suterén 20 % C	0.014	
Fasáda omítky C	0.031	
Vnitřní obklady bělninové		
Schody betonové		
Dveře hladké a náplňové		
Okna dožitá, sut. 10 % stand.suterénu	0.049	
Podl.ker.dl., lino PVC, plov.,koberec		
Vytápění elektrické přímotopy, el.ústřední		
Elektroinstalace světelná,motorová,jističe		
Bleskosvod proveden		
Rozvod vody S + T		
Kanalizace z WC, KU, Lá		
Vnitřní plynovod neproveden	0.004	
Ohřev TUV el.bojlery		
Vybavení kuchyní standardní		
Umyvadla, dřezy, WC, sprchy, vany pl.smalt.		
Výtah chybí	0.013	
Ostatní vybavení, zabezp., STA, chybí, pož.	0.056	

	0.100	0.118

Základní cena upravená koef. :

K1 konstrukce zděné	koef. = 0.939
K2 prům. zast. pl. 0.92 + (6.60 / 190 m ²)	= 0.955
K3 prům. výška podl. 0.30 + (2.10 / 3.00)	= 1.00
K4 vybavení	
1 - 0.54 * (0.100 + 1.852 * 0.118)	= 0.828
K5 polohový příl.č.20, pol. 4	= 1.00
K _i změna ceny stavby 46.21.12.2.1 /K/	= 3.112

Základní cena upravená :

2150 * 0.939 * 0.955 * 1.00 * 0.828 * 1.00 *
* 3.112 = 4967.95 Kč/m³

Poř. cena 2323.57 * 4967.95 Kč/m³ 11543380,-Kč

Zůst.cena při opotř. 62 % 4386484,-Kč

Budova je oceňována nákladovým způsobem, dle § 10 odst.1,
se cena upraví dle příl.č.3, tab.č.1

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	I	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	I	stavba a pozemek ve vlastnictví	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Jiné vlivy	II	vysoká energ.náročnost	-0.20
celkem			0.14
<hr/>			
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

$$I_t = 1.0 * 0.86 = 0.86$$

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

Index polohy obec nad 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezid.stavba	1.00
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.04
3 Poloha v obci	I	centrum obce	0.03
4 Napojení inž.sítí	I	na sítě v obci lze	0.00
5 Občanská vybavenost	I	dostupná vybavenost obce	0.00
6 Dopravní dostupnost	V	zpev.komun., park.omezené	0.00
7 Osobní hromadná dopr.	III	do 200 m autobus	0.02
8 Komerční využitelnost	IV	pronajímány byty	0.08
9 Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	III	výhodná poloha, zainv.území	0.30
<hr/>			
Celkem			0.47

$$I_p = 1.00 * 1.47 = 1.47$$

$$\text{koef. pp} = 0.86 * 1.47 = 1.264$$

Ocenění :

$$\text{CNv} = 4386484 * 1.264$$

5544516,-Kč

Admin. cena k 26.3.2025

5544516,-Kč

b/Venkovní úpravy - dle § 18

ba/Přípojky inženýrských sítí, oplocení.

Přípojky elektřiny, vody, kanalizace do septiku ve dvoře včetně, v provozním stavu. Jsou společně užívány se stavbou, ocenění dle odst. 2, zde ve výši 3 % z ceny stavby typu K

5544516 * 0.03

166336,-Kč

Admin. cena k 26.3.2025

166336,-Kč

c/Pozemky - ocenění dle § 3,4 a příloh vyhl.

Ocenění stavebního pozemku a funkčního ke stavbě se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena stavebního pozemku dle příl.č.2, tab.č.1, v Libereckém kraji, okres Liberec, oblast 2-5 je 4695,-Kč/m².

Úprava základní ceny dle § 3, příl.č.2, tab.č.2

Úprava zákl.cen stav.pozemků	obcí nevyjmenovaných	v tab.č.1	
Č.Znak	č. kvalitativní pásmo	Hodn. O	
01 Velikost obce	II 2001-5000 obyvatel	0.80	
02 Hospod.správní význam	I město s význ.tur.cíli	0.95	
03 Poloha obce	V sous.město nad 5 tis.obyv.	1.00	
04 Technická infrastr.	II v městě všechny inž.sítě	1.00	
05 Dopravní obslužnost	II autob. a vlaková zastávka	0.95	
06 Občanská vybavenost	I v městě kompletní	1.00	

$$\begin{aligned} \text{ZCU} &= 4695 * 0.80 * 0.95 * 1.00 * 1.00 * 0.95 * 1.00 = \\ &= 3390, -\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

$$I_t = 0.86$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č. kvalitativní pásmo	Hodn. O _i
1 Geom.tvar pozemku	II bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	Ii památkové území	-0.03
5 Omezení užívání	I bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II bez vlivu	0.00
celkem		-0.03

$$I_o = 0.97$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy Ip = 1.47

$$I = 0.86 * 0.97 * 1.47 = 1.226$$

Cena pozemku upravená 3390 * 1.226 = 4156.14 Kč/m2

st.p.č. 169 - zast.pl. 166 m2
dle GP
p.č. 110/2 - zahrada funkční 104 m2
pozemky k domu čp. 78 270 m2

270 * 4156.14 1122158,-Kč

p.č. 110/1 - zahrada 106 m2
106 * 4156.14 440551,-Kč

Admin. cena ke dni 22.6.2021 1562709,-Kč

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

=====

Objekt	Odhadní cena
a/Obytný dům čp. 78	5544516,-Kč
b/Venkovní úpravy	166336,-Kč
c/Pozemky	1562709,-Kč

Admin. cena nem. k 26.3.2025 zaokr.....7273570,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Protože objekt není rozdělen na jednotky, ale lze je prodat na ideální podíly spoluvlastnictví, které se rovnají podílu započtených ploch bytů podle návrhu na vklad jednotek, který je přílohou. Proto lze pro obvyklou cenu nemovitosti použít součet obvyklých cen bytů obchodovaných v čase a místě.

Projektová dokumentace objektu nedoložena, porovnávaný objekt čp. 78 z r.1906, stavba se závadami, byty dobrém stavu, dobrá lokalita v centru města, klidové okolí bez přehustěné zástavby, v čase s konjunkturou cen za malometrážní byty, s malou nabídkou a vysokou poptávkou po obdobných bytech v místě a čase.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř.obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen obdobných nemovitostí dle databáze Reas, kupních smluv z databáze katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Liberci.

Ocenění porovnávací hodnotou.

Použití a zdůvodnění porovnávacích koeficientů s objekty prodanými realizovanými smlouvami.

Koef. K1 zohledňuje redukci pramene ceny v případě použití sjednaných cen v delším časovém úseku s promítnutím cen do současnosti.

Koef. K2 zohledňuje velikost plochy bytu vzhledem k nemovitosti porovnávané

Koef. K3 zohledňuje polohu oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K4 zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K5 zohledňuje příslušenství
oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Porovnávané nemovitosti dle realizovaných prodejů :

Porovnávaný objekt :

Byt 1+kk ul. U školy, užitná plocha 27 m²
prodáno březen 2025 za 1.401 mil.Kč, cena 51889 Kč/m²
byt po rekonstrukci, bez balkonu, v ul. U školy

Pro porovnání budou použity koef. 1-6
K 1 přepočítání na cen. úroveň 2025 koef. 1.00
K 2 plocha bytu koef. 1.00
K 3 poloha koef. 1.10
K 4 vybavení koef. 0.90
K 5 příslušenství koef. 0.80
K 6 celkový stav koef. 0.90
 $1.0 * 1.0 * 1.1 * 0.9 * 0.8 * 0.9 = 0.713$

Real.cena koef. celkový zap.pl. Upr.cena/1 m²
1401000 * 0.713 998913 / 27 36997,-Kč

Byt 1+1 ul. U školy, užitná plocha 35 m²
prodáno leden 2025 za 1.550 mil.Kč, cena 44286 Kč/m²
byt po rekonstrukci, bez balkonu, v ul. U školy
Pro porovnání budou použity koef. 1-6

K 1 přepočítání na cen. úroveň 2025 koef. 1.00
K 2 plocha bytu koef. 1.00
K 3 poloha koef. 1.10
K 4 vybavení koef. 0.90
K 5 příslušenství koef. 0.80
K 6 celkový stav koef. 0.90
 $1.0 * 1.0 * 1.1 * 0.9 * 0.8 * 0.9 = 0.713$

Real.cena koef. celkový zap.pl. Upr.cena/1 m²
1550000 * 0.713 1105150 / 35 31576,-Kč

Byt 1+3 v ul. Liberecká, užitná plocha 68 m²
s balkonem, prodáno listopad 2024 dle Reas
za 2.5 mil.Kč cena 36765 Kč/m²
byt v dobrém stavu v zatepleném objektu

Pro porovnání budou použity koef. 1-6
K 1 přepočítání na cen. úroveň 2025 koef. 1.05
K 2 plocha bytu koef. 1.0
K 3 poloha koef. 1.1
K 4 vybavení koef. 0.9
K 5 příslušenství koef. 0.8
K 6 celkový stav koef. 0.9
 $1.05 * 1.0 * 1.1 * 0.9 * 0.8 * 0.9 = 0.748$

Real.cena koef. celkový zap.pl. Upr.cena/1 m²
2500000 * 0.748 1870000 / 68 27500,-Kč

Stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání.

Minimální porovnávací cena nemovitosti 27500,-Kč/m²

Průměrná porovnávací cena nemovitosti
27500 + 31576 + 36997 / 3 32024,-Kč/m²

Maximální porovnávací cena nemovitosti 36997,-Kč/m²

Výsledná cena nemovitosti zjištěná
za 314.50 m² započtené plochy bytů v čp.78
porovnávacím způsobem k 26.3.2025
314.50 * 32024 10071548,-Kč

Dále lze prodat samostatně zahradu dle GP p.č.110/1 o výměře
106 m² za obvyklou cenu 3000,-Kč/m², je nutno zřídit
vstup z ulice,
obvyklá cena k 26.3.2025.....318000,-Kč

Po porovnání realizovaných prodejů bytů v Jablonném
v Podještědí s oceňovaným bytovým domem čp.78
se šesti bytovými jednotkami,
vypočtené administrativní ceny nemovitosti
podle platné vyhlášky, při zohlednění ceny
užitné plochy bytů, jsem zhodnotil umístění,
stáří nemovitostí, jejich technický
stav, vybavení a dospěl jsem k závěru, že
obvyklá cena porovnávané nemovitosti odpovídá
v čase a místě 10000000 Kč.

Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod a cenotvorných faktorů, stanovuji v čase a místě obvyklou cenu nemovitosti dle LV č.1073, sestávající z bytového domu čp. 78 s příslušenstvím a pozemky st.p.č. 169 a dle GP p.č.110/2, v Staroměstské ul., katastrální území Jablonné v Podještědí, obec Jablonné v Podještědí, okres Liberec, kraj Liberecký

ke dni 26.3.2025.....10,000.000,-Kč,
=====

slovy : DesetmilionůKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 14.4.2025

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí a byl zapsán pod poř. č.6147-17/25 znaleckého deníku a pod č.037676/2025 elektronického deníku. Znalečné za posudek účtuji dle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 14.4.2025

Pavel Rejn

Příloha k posudku.

Pokud byty budou kupovat nájemci bytů nebo po uvolnění jednotliví kupující, mohou je nabývat objednavatelé v podílu ploch jednotlivých bytů dle návrhu vkladu jednotek, který je přílohou posudku.

Výměry bytů budou použity a to bez výměry sklepů a půdy, které budou v tomto podílu ve spoluvlastnictví bez jejich reálného rozdělení před prodejem nemovitosti, ve stejném podílu spoluvlastnictví budou i společné části domu, pozemky a venkovní úpravy.

Ideální podíly jednotlivých započtených podlahových ploch bytů :

Byt č. 78/1	2+kk	59.30 m ²
Byt č. 78/2	1+kk	41.50 m ²
Byt č. 78/3	1+kk	41.50 m ²
Byt č. 78/4	3+kk	76.20 m ²
Byt č. 78/5	1+kk	32.70 m ²
Byt č. 78/6	2+kk	63.30 m ²
celkem		314.50 m ²

Podle požadavku objednavatele stanovuji částku obvyklé ceny pro jednotlivé bytové jednotky z celkové ceny 10 mil. Kč :

Ideální podíly jednotlivých započtených podlahových ploch bytů : 31796.50 Kč/m²

Číslo bytu	Výměra	Cena podílu
Byt č. 78/1 2+kk	59.30 m ²	1885532,-Kč
Byt č. 78/2 1+kk	41.50 m ²	1319555,-Kč
Byt č. 78/3 1+kk	41.50 m ²	1319555,-Kč
Byt č. 78/4 3+kk	76.20 m ²	2422893,-Kč
Byt č. 78/5 1+kk	32.70 m ²	1039747,-Kč
Byt č. 78/6 2+kk	63.30 m ²	2012718,-Kč
celkem	314.50 m ²	10000000,-Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 561631 Jablonné v Podještědí
t.území: 656216 Jablonné v Podještědí List vlastnictví: 1073
v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Krnoš Michal Ing., Ruská 1810, 47001 Česká Lípa		

Nemovitosti	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky Parcela				
St. 169	166	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Jablonné v Podještědí, č.p. 78, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 169				
110	210	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

B Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 1 320 000 Kč

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 110

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2013.

V-6587/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 110

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) 060/2006 -N ze dne 3.4.2007 příklepem ke dni 27.3.2007.

Z-5215/2007-505

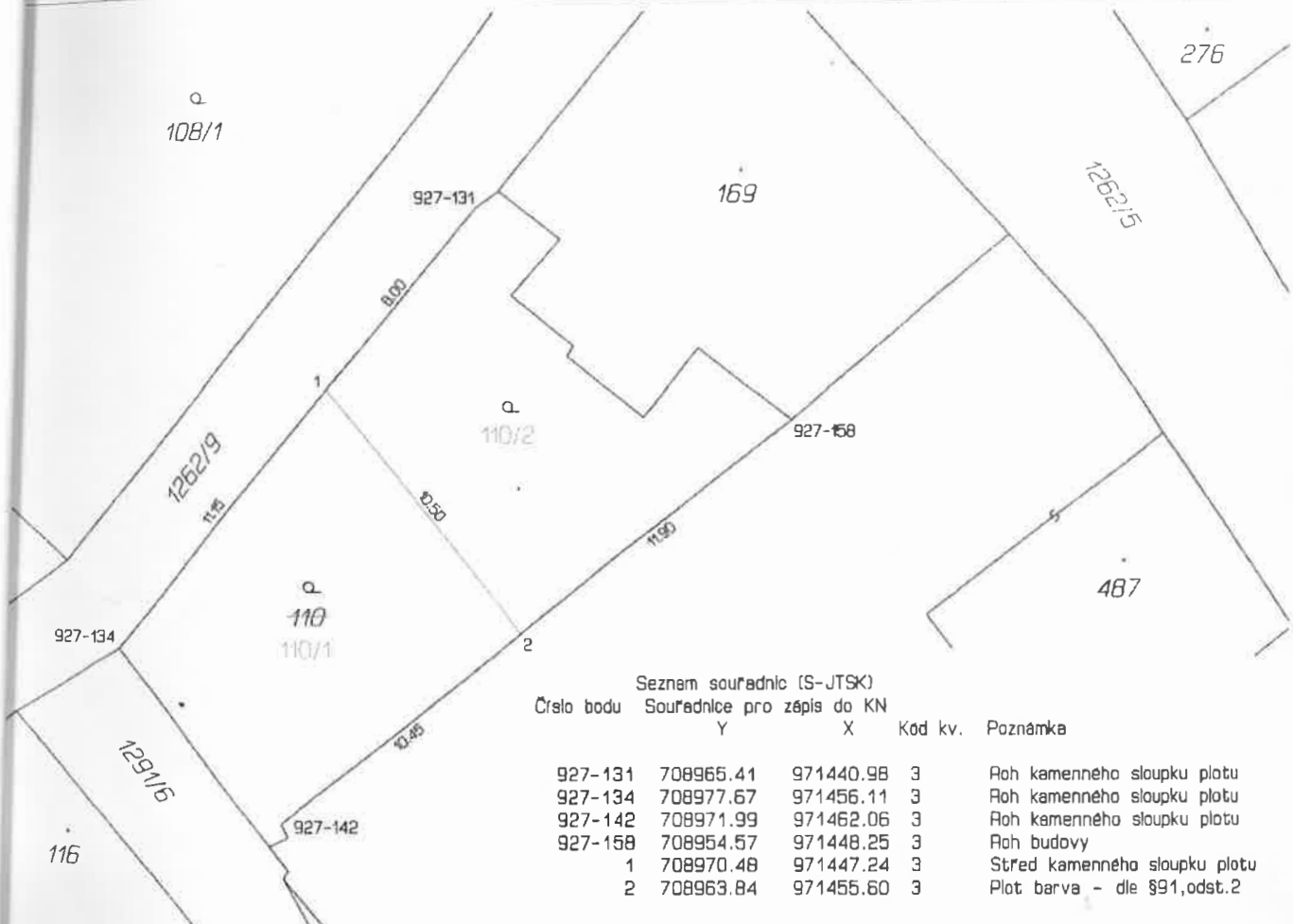
Nemovitosti jsou v zeměním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro LIBERECKÝ KRAJ, Katastrální pracoviště Liberec, nádr. 166a
strana 1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Parcelní číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
110/1	2	10	zahrada	110/1	1	06	zahrada			2	110	1073	1	04
				110/2	1	04								
	2	10			2	10								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednodušené evidence		ha	m ²	
110/1		74310	1	06		110/2		74310	1	04	



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
927-131	708965.41	971440.98	3	Roh kamenného sloupku plotu
927-134	708977.67	971456.11	3	Roh kamenného sloupku plotu
927-142	708971.99	971462.06	3	Roh kamenného sloupku plotu
927-158	708954.57	971448.25	3	Roh budovy
1	708970.48	971447.24	3	Střed kamenného sloupku plotu
2	708963.84	971455.60	3	Plot barva - dle §91, odst. 2

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Chmelíček	Jméno, příjmení: Ing. Petr Chmelíček
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1601/96	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1601/96
	Dne: 21.1.2025 Číslo: 22/2025	Dne: 29.1.2024 Číslo: 34/2025
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel: Ing. Petr Chmelíček letní 3034 Česká Lípa	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.	
Číslo plánu: 1132-16/2025 Okres: Liberec Obec: Jablonné v Podještědí Kat. území: Jablonné v Podještědí Mapový list: Nový Bor 3-5/32	Břetislav Holý KÚ pro Liberecký kraj KP Liberec PGP 104/2025-505 2025.01.24 09:15:00 +01'00'	
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem viz. seznam souřadnic	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	





Dům čp. 78 – Jablonné v Podještědí



Byt č. 1



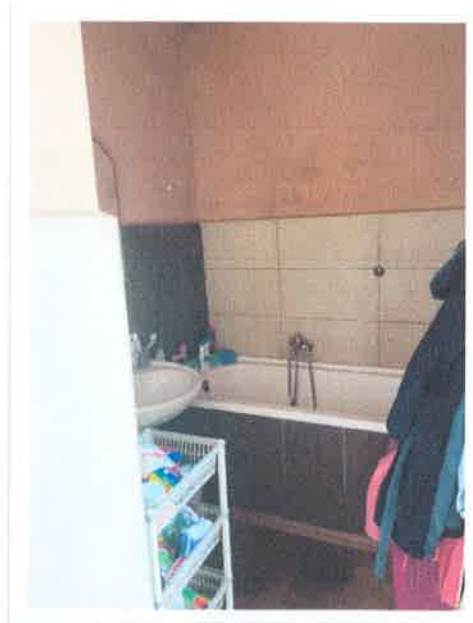
Byt č. 2



Byt č. 3



Byt č. 4



Byt č. 5



Byt č. 6

