

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 859 - 56/99**

**O ceně nemovitosti**      domu č.p. 357 s pozemkem a příslušenstvím  
Pražská ulice  
k.ú. Liberec  
Liberec

**Objednatel posudku :** Město Liberec  
Nám. Dr.E.Beneše 1  
460 59 Liberec 1

**Účel posudku :**            Podklad pro převod nemovitosti

**Posudek obsahuje :**      14 stran textu včetně příloh a předává se ve třech  
vyhotoveních

**Použitý cenový předpis:** Vyhl. č. 279/97 Sb., kterou se provádějí některá  
ustanovení Zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku a  
o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

**Posudek vypracoval :** Ing. Ivan RUT  
Jáchymovská 282  
460 10 Liberec 10  
tel. : 048/51 50 600  
mobil 0603 467 667

Datum místního šetření : 29.3.1999

Ocenění provedeno ke dni : 29.3.1999

V Liberci dne 2.4.1999

## **A. SITUACE**

**1. Místní šetření** spojené s prohlídkou a zaměřením nemovitosti bylo provedeno dne 29.3.1999.

### **2. Podklady pro vypracování posudku :**

- a/ Částečný výpis z KN KÚ v Liberci LV č.1, ze dne 29.3.1999.
- b/ Snímek z katastrální mapy k.ú. Liberec, ze dne 29.3.1999.
- c/ Část původní projektové dokumentace z r. 1887 a z r. 1931 a kolaud. rozhodnutí na užívání byt. jednotky ze dne 16.9.1998, č.j. SDS/7110/3728/98-Do-kol.
- d/ Výsledky místního šetření a zaměření skutečného stavu včetně zhotovení skic a poznámek
- e/ Konzultace s nájemníky domu.
- f/ Smlouva o dílo s objednatelem znaleckých posudků, č.j. 2600/47/99, uzavřená dne 18.1.1999 a objednávka znaleckých posudků č. OKP/2600/212/99/mi, ze dne 23.2.1999.
- g/ Evidenční listy DES čtyř bytových jednotek v domě.
- h/ Údaje zjištěné znalcem v archivu Magistrátu města Liberce a z Pozemkové knihy KÚ v Liberci.
- i/ Fotodokumentace.

## **B. NÁLEZ**

### **1. Vlastnictví a evidenční údaje :**

- a/ St.p.č. 221 - zast. plocha obj. bydlení č.p. 357, o výměře 213,0 m<sup>2</sup>  
- v k.ú. Liberec, je vedena u Katastrálního úřadu Liberec, na LV č. 1.

Vlastníkem je :

- 1. Město Liberec, identifikace 0026 2978/00

### **2. Dokumentace a skutečnost :**

Situační umístění domu č.p. 357 souhlasí se zakreslením v katastrální mapě. Dokumentace skutečného provedení domu nebyla objednatelem předložena k dispozici. Dle údajů z Pozemkové knihy, knih. vložky č. 613 a archivního spisu Magistrátu města Liberce je výstavba nemovitosti zapsána již v roce 1888. Část původní projektové dokumentace v archivu města pochází z roku 1887 a z roku 1931, kdy se jednalo o rozšíření a nástavbu domu. V roce 1931 byla zbudována nástavba 3. NP na stávající 1. a 2.NP.

Stáří domu ke dni ocenění činí tedy - 1. a 2.NP : 1999 - 1888 = 111 roků

- 3.NP : 1999 - 1931 = 68 roků

V domě byly pravděpodobně nepravidelně prováděny částečné opravy, rekonstrukce a běžná stavební údržba. Většinu modernizací a oprav si nájemníci prováděli na vlastní náklady. V poslední době byla provedena pouze oprava klempířských kcí, malby společných prostor. V současné době byla zahájena oprava střešní krytiny.

V domě je celkem pět bytů a žádné nebytové prostory. V 1.NP jsou celkem 2 b.j. 2+1 a zasahují sem dvě místnosti z domu č.p. 143 (řeznictví), přístupné pouze z domu č.p. 143. Ve 2.NP jsou celkem 2 b.j. 2+1 a zasahují sem dvě místnosti bytu z domu č.p. 143, ve 3.NP je 1 b.j. 2+1.

Jedná se o netyповý obytný dům se třemi nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím.

Dle dalších podkladů - pasportů bytů, informací od nájemníků a výsledků místního šetření bylo zjištěno, že na domě kromě nepravidelné údržby a výše uvedených prací nebyly prováděny po dobu užívání žádné rozsáhlejší stavební práce.

Obytný dům č.p. 357 je netyповý zděný objekt s pultovou a plochou střechou, v části s půdou.

Ke dni ocenění jsou všechny bytové jednotky pronajaty.

### **3. Součásti nemovitosti :**

a/ Dům č.p. 357

b/ Pozemek : 1. Stavební

### **4. Popis objektů a jejich výměry :**

**a/ Dům č.p. 357 -** zděný, netyповý obytný dům, s jedním podzemním podlažím (částečně podsklepený) a třemi nadzemními podlažními s plochou a pultovou střechou, přistavěný ve dvoře k domu č.p. 143.

Základy jsou kamenné bez izolace. Svislé kce jsou zděné z cihel v tl. 45 cm. Stropy jsou trámové dřevěné s rovným podhledem, v suterénu klenbové. Kce střechy je kombinovaná v části pultová se spádem do dvora, v části plochá. Krytina střechy je živičná svařovaná na bednění, a hliníkové pásy. Klempířské kce jsou z pozinkovaného plechu - žlaby, svody, lemování, atika. Vnitřní povrchy jsou vápenné omítky štukové. Fasádní omítky jsou ve špatném stavu, ve dvoře chybí 2/3.

Vnitřní obklady jsou jen v koupelnách. Schody kamenné. Dveře dřevěné náplňové plné i prosklené. Okna dřevěná dvojitá dovnitř a ven otevíravá, i špaletová. Povrchy podlah jsou prkna i vlýsky (2/3 podstandard).

Vytápění je prováděno plynovými kamny. El. instalace světelná, motorová, jističe. Bleskosvod je s uzemněním. Vnitřní vodovod - rozvod jen studené vody. Vnitřní kanalizace - odpady od všech zařizovacích předmětů. V domě je zaveden zemní plyn. Ohřev teplé vody je prováděn plynovými karmami nebo el. boilerem. Vybavení kuchyně - plynové sporáky. Vnitřní hygienické vybavení - umyvadla, vany, WC v koupelně. Výtah není. Ostatní vybavení není.

Objekt je situován na mírně svažitém pozemku v ulici Pražská, v centru města Liberce, přístupný pouze přes chodbu domu č.p. 143 a dvůr z ul. Pražské, v řadové zástavbě podobných obytných i nebytových domů.

Soupis místností :

- 1.PP - schodiště, dva samostatné sklepní prostory
- 1.NP - vstupní chodba, schodiště, sklad, dvě místnosti řeznictví z č.p. 143  
2 byt.jednotky - 2+1 I. kat.
- 2. NP - schodiště, chodba, dvě místnosti bytu z č.p. 143  
2 byt jednotky - 2+1 I. kat. a II.kat.
- 3. NP - schodiště, chodba  
1 byt. jednotka - 2+1 I. kat.

Technický stav : odpovídá stáří domu a nepravidelně prováděné údržbě.

Prvky dlouhodobé životnosti (základy, nosné zdivo, schodiště) jsou masívní, bytelně provedené a zachovalé. Vnitřní vybavení bytů bylo postupně během užívání modernizováno, zčásti na vlastní náklady nájemníků.

- Zjištěné závady :
- vlhkost a voda ve sklepech, odpadává omítka
  - plíseň v bytech v 1.NP, zatékání do střechy
  - podlahy, fasáda ve špatném stavu

Stáří pův. části domu ke dni ocenění je 111 roků. Stáří nástavby 3. NP je 68 roků. Vzhledem k masívnímu provedení hlavních nosných konstrukcí se další trvání stavby odhaduje na 35 roků.

Stáří nemovitosti :

	A. Původní část	B. Nástavba
Rok ocenění	1999	1999
Rok zač. užívání	1888	1931
Stáří S	111	68
Další trvání T	35	35
Celk. předpokl. životnost Z = S+T	146	103
Pr = 100%/Z	0,685 %	0,971 %
Am = S x PR	<b>76,04 %</b>	<b>66,03 %</b>

Výpočet obestavěného prostoru, dle příl.č. 1, Vyhl.č. 279/97Sb.:

1. Zastavěná plocha :

$$1.PP = 7,30 \times 5,9 + 8,30 \times 5,90 = 92,04 \text{ m}^2$$

$$1.NP = 33,60 \times 5,90 + 3,10 \times 5,0 - 1,75 \times 1,90 = 210,42 \text{ m}^2$$

$$2.NP \text{ a } 3.NP = \text{dtto } 1.NP = 210,42 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží : } 92,04 + 3 \times 210,42 = 723,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha : } 723,30 : 4 = 180,83 \text{ m}^2$$

2. Výšky podlaží :

$$1.PP = 2,22 \text{ m} \quad (3,15 \text{ m})$$

$$\text{Podezdívka} = (0,90+0,30) : 2 = 0,60 \text{ m}$$

$$1.NP = 3,30 \text{ m} \quad (3,03 \text{ m}, 2,25 \text{ m})$$

$$2.NP = 3,40 \text{ m} \quad (3,55 \text{ m}, 3,90 \text{ m})$$

$$3.NP = 3,10 \text{ m}$$

$$\text{Nadezdívka} = 0,50 \text{ m}$$

$$\text{Střecha} = 4,50 \text{ m}$$

Průměrná výška podlaží - vážený průměr:

$$92,04 \times 2,22 + 210,42 \times (3,30+3,40+3,10) / : 723,30 = 3,13 \text{ m}$$

3. Obestavěný prostor :

**Část A :**

Spodní stavba :

$$1.PP = 7,30 \times 5,90 \times 3,25 + 8,30 \times 5,90 \times 2,32 = 253,59 \text{ m}^3$$

Vrchní stavba :

$$\text{Podezdívka} = (210,42 - 92,04) \times 0,6 = 71,03 \text{ m}^3$$

$$1.NP \text{ a } 2NP = 14,9 \times 5,90 \times (3,3+3,4) = 589,0 \text{ m}^3$$

$$+ (15,45 \times 5,90 - 1,75 \times 1,90) \times (3,03+3,55) = 577,92 \text{ m}^3$$

$$+ (6,40 \times 5,90 - 3,10 \times 0,65) \times (2,25+3,90+3,30) = 337,79 \text{ m}^3$$

$$\text{Střecha} = \text{nadezdívka} = 10,30 \times 5,90 \times 0,5 = 30,39 \text{ m}^3$$

$$\text{střecha} = 10,30 \times 5,90 \times 4,50 / 2 = 136,73 \text{ m}^3$$

---

$$\text{O.p. části A domu č.p. 357} \dots\dots\dots 1.996,45 \text{ m}^3$$

**Část B :**

$$3.NP = 4,60 \times 5,90 \times 3,40 = 92,28 \text{ m}^3$$

$$+ (15,45 \times 5,90 - 1,75 \times 1,90) \times 3,20 = 281,06 \text{ m}^3$$

---

$$\text{O.p. části B domu č.p. 357} \dots\dots\dots 373,34 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor domu č.p. 357 celkem A+B=2.369,79 m<sup>3</sup>

Určení a zdůvodnění charakteru domu :

V domě č.p. 357 je celkem 5 bytových jednotek a žádné nebytové prostory. Jedná se o dům, s jednoznačně převažujícím účelem bydlení. Dům má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. Z úhrnu ploch všech místností v domě připadá více než 1/2 na byty. Dům splňuje ustanovení §40 a násl. Vyhl.č. 83/76, o obecných technických požadavcích na výstavbu, a je stavbou pro bydlení. Dle příl.č. 2, Vyhl.č. 279/97Sb. se jedná o budovu s účelem užití jako dům vícebytový netypový : **typ K**

Stanovení ročního nájemného z bytů v domě č.p.357:

Nájemné z bytů dle DES.

Číslo b.j.	Podlaží	Vel. b.j.	Nájemník	Nájem Kč/měs	Roční nájem
357/01	1.NP	2+1 I.kat	Zmatlík Martin	1.355,--	16.260,-- Kč
357/02	1.NP	2+1 I.kat	Mytyska Jaroslav	1.185,--	14.220,-- Kč
357/03	2.NP	2+1 II.kat	Semerádová Regina	1.265,--	15.180,-- Kč
357/04	2.NP	2+1	*	1.200,--	14.400,-- Kč
357/05	3.NP	2+1 I.kat	Sedláček Bohumír	1.056,--	12.672,-- Kč
Roční nájemné celkem					72.732,-- Kč

\* v době ocenění nebyl k dispozici evidenční list bytu č. 357/04, nájemné je stanoveno odhadem

**b/ Pozemek**

1. Stavební - st.p.č. 221 - zastavěná plocha domem č.p. 357

Mírně svažité pozemek k SZ přístupný pouze přes chodbu domu č.p. 143 a dvůr ze zpevněné veřejné komunikace ulice Pražská. Pozemek je zastavěn domem č.p. 357 přistavěným ve dvoře k domu č.p. 143.

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Pozemek je situován v centru města Liberce.

Skutečný stav odpovídá právnímu stavu uvedenému v katastru nemovitostí.

**5. Konstrukce a vybavení budovy,** podle příl.č.2 a příl.č.14, Vyhl.č. 279/97Sb.:

**a/ Dům č.p. 357 - typ K**

Kce a vybavení	Popis	Stand	+	-	Chybí
1.Základy vč.zem.pr.	kamenné pásy bez izolace	----	----	0,06	----
2.Svislé kce	zděné z cihel v tl. 45 cm	stand.	----	----	----
3.Stropy	dřev. trám. s rov. podhl., klenbové v 1.PP	stand.	----	----	----
4.Kce střechy	dřev. krov, pultová a plochá střecha	stand.	----	----	----
5.Krytiny střech	živič.kryt.svař. na bednění, Al pásy	stand.	----	----	----
6.Klempířské kce	pozink. plech, žlaby, svody, atika	stand.	----	----	----
7.Vnitřní omítky	vápenné omítky štukové	stand.	----	----	----
8.Fasádní omítky	špatný stav - 2/3 chybí	----	----	----	0,02
9.Vnitřní obklady	jen koupelny, kuchyň	----	----	0,02	----
10.Schody	kamenné	stand.	----	----	----
11.Dveře	dřevěné náplňové plné i prosklené	stand.	----	----	----
12.Vrata	neuvažují se	x	x	x	x
13.Okna	dřev. dvojitá dovn. a ven, špalstová	----	----	0,02	----
14.Povrchy podlah	prkna i vlýsky (2/3 podst)	----	----	0,02	----
15.Vytápění	plynová kamna	stand.	----	----	----
16.Elektroinstalace	světelná, motorová, jističe	stand.	----	----	----
17.Bleskosvod	ano s uzemněním	stand.	----	----	----
18.Vnitřní vodovod	jen studená	----	----	0,03	----
19.Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	stand.	----	----	----
20.Vnitřní plynovod	zemní plyn	stand.	----	----	----
21.Ohřev TUV	el. boilersy, plynové karmy	stand.	----	----	----
22.Vybavení kuchyní	plynové sporáky	stand.	----	----	----
23.Vnitřní hyg.vybav	umyvadla, vany, WC	stand.	----	----	----
24.Výtahy	není	----	----	----	0,01
25.Ostatní	není	----	----	----	0,06
26.Instalace jádra	neuvažuje se	x	x	x	x
Objemové podíly kcí a vybavení nadstandardní			0		
Objemové podíly kcí a vybavení podstandardní				0,15	
Objemové podíly kcí a vybavení chybějící					0,09



## C. POSUDEK - ocenění nemovitosti

### 1. Výpočet CENY nemovitosti, podle Vyhl.č. 279/97Sb.:

a/ Obytný dům č.p. 357, podle §21 :

#### A. Nákladovým způsobem

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZC dle příl.č. 2, typ K, budovy obytné, netyповé : ZC = 2.150,-- Kč/m<sup>3</sup> o.p.

K1, dle příl.č. 4, budovy zděné K1 = 0,939

$$K2 = 0,92 + (6,60/180,83) = 0,956$$

$$K3 = 2,10 / \gamma + 0,30 = 2,10/3,13 + 0,30 = 0,971$$

K4 = 1 + (0,54 x n) ..... koeficient vybavení

$$\text{nadstandard} = 0,54 \times 0,0 = 0,0$$

$$\text{podstandard} = - 0,54 \times 0,15 = - 0,081$$

$$\text{chybí} = - 0,54 \times 0,09 \times 1,852 = - 0,09$$

---

$$\text{součet} \dots \dots \dots - 0,171$$

$$K4 = 1 + (- 0,171) = 0,829$$

K5, podle příl.č. 13, pol.č. 2 - statutární města : K5 = 1,13

Ki 1998 dle příl.č. 32 = 1,348

---

$$ZCU = 2.150,-- \text{ Kč} \times 0,939 \times 0,956 \times 0,971 \times 0,829 \times 1,13 \times 1,348 = 2.366,49 \text{ Kč/m}^3 \text{ o.p.}$$

Cena obytného domu :

**Část A (1888)**

$$1.996,45 \text{ m}^3 \times 2.366,49 \text{ Kč/m}^3 \text{ o.p.} \dots \dots \dots \text{ PC} = 4.724.578,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Opotřebení Am} = 76,04 \% \dots \dots \dots - 3.592.569,70 \text{ Kč}$$

---

Nákladová cena části A domu č.p. 357 ke dni oc. činí. **Cn = 1.132.009,20 Kč**

**Část B (1931)**

$$373,34 \text{ m}^3 \times 2.366,49 \text{ Kč/m}^3 \text{ o.p.} \dots \dots \dots \text{ PC} = 883.505,37 \text{ Kč}$$

$$\text{Opotřebení Am} = 66,03 \% \dots \dots \dots - 583.378,59 \text{ Kč}$$

---

Nákladová cena části B domu č.p. 357 ke dni oc. činí. **Cn = 300.126,78 Kč**

---

Nákladová cena domu č.p.357 ke dni ocenění činí celkem A+B..... **1.432.135,98 Kč**

---

**B. Výnosovým způsobem, dle §22 :**

$$C_v = \frac{N}{p} \times 100$$

PC ... "pořizovací" cena  
 C<sub>n</sub> .... cena nákladová  
 C<sub>v</sub> ... cena zjištěná výnosovým způsobem  
 N ..... roční nájemné upravené  
 p ..... míra kapitalizace v %, dle příl.č. 34 = 14%

Roční nájemné N =	72.732,-- Kč
<u>Snížení ročního nájemného dle odst. 4) :</u>	
- roční pojistné - 0,1% z PC	- 5.608,08 Kč
- roční odpisy, údržba - 2% z PC	- 112.161,68 Kč
Roční nájemné upravené Nu =	- 45.037,76 Kč

$Nu < 0 \Rightarrow C_v = 0,-- \text{ Kč}$

**Stanovení ceny domu, dle §21, odst.2 - aritmetický průměr :**

$C = (C_n + C_v) / 2 =$

$C = 1.432.135,98 \text{ Kč} + 0,-- \text{ Kč} / 2 = \dots\dots\dots 716.067,95 \text{ Kč}$

Cena domu č.p. 357 ke dni ocenění činí ..... 716.067,95 Kč

**b/ Pozemek :**

**1. Stavební - zast. plocha, ostatní plocha, dle §23, odst. 1) a odst.6) :**

ZC činí	800,-- Kč/m <sup>2</sup>
<u>Upravení dle příl.č. 15, tab. I :</u>	
Pol.8 - svaž. poz. orient. k SZ = srážka - 2%	
Pol.9.1. - ztíž. zákl. podmínky = srážka - 3%	
Pol.11 - napoj. na plynovod = přírážka + 5%	
Pol.13 - výhodná poloha, centrum = přír. + 20%	
Součet srážek a přírážek..... + 20%	+ 160,-- Kč/m <sup>2</sup>
ZC upravená činí - stavební pozemek	960,-- Kč/m <sup>2</sup>

**Cena pozemku :**

Ki = koef. inflace 98, dle příl.č.32, SKP.46.21.12.2 = 1,348	
a/ St.p.č.221 - zast.pl. = 213,0 m <sup>2</sup> x 960,-- Kč/m <sup>2</sup> x 1,348	275.639,04 Kč
Cena bez Kp	275.639,04 Kč
Kp = koef. prodejnosti, dle příl.č.33 = 0,828	
Cena pozemku	<u><u>228.229,12 Kč</u></u>

**2. Sestavení ceny nemovitosti - rekapitulace.**

Objekt	Cena ke dni ocenění
a/ Obytný dům č.p. 357	716.067,95 Kč
b/ Pozemek : 1. Stavební	228.229,12 Kč
<b>SOUČET</b>	<b>944.297,07 Kč</b>

Cena nemovitosti - obytného domu č.p. 357 včetně příslušenství a pozemku ke dni ocenění činí celkem (zaokrouhлено dle §42)..... **944.300,-- Kč**

Slovy : Devětsetčtyřicetčtyřísticetřista korun českých.

V Liberci dne 2.4.1999

Ing. Ivan RUT  
Jáchymovská 282  
460 10 Liberec 1

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993 č.j. Spr 3372/93, pro základní obory:

1) Ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitostí,

2) Stavebnictví, odvětví - stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 359-56/99 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

*Ing. Ivan RUT*

V Liberci dne 2.4.1999

Ing. Ivan RUT

Přílohy : 1x výpis z katastru nemovitostí

1x snímek katastrální mapy

1x fotodokumentace

