

## Odborné vyjádření č. 1/5-2013

Předmětem odborného vyjádření je hrubý odhad tržní hodnoty  
bytu 3+1 na sídlišti Františkov,  
zapsané v KN na LV č. 111 pro obec 563889 - LIBEREC  
a katastrální území 682233 - Františkov u Liberce.



### Objednatel odborného vyjádření

AC software, s.r.o.  
Jáchymovská 271/26  
460 10 Liberec 10

### Účel odborného vyjádření

příklad použití programu

**NemKalk 7 - MAKLÉŘ**

### Cíl odborného vyjádření

Zjištění tržní hodnoty bytové jednotky 3+1

### Odborné vyjádření vypracoval

AC software, s.r.o.  
Jáchymovská 271/26  
460 10 Liberec 10

Odborné vyjádření obsahuje 10 stran textu včetně příloh a předává se objednateli v 2 vyhotoveních. Odhad hodnoty nemovitosti je proveden ke dni 3.5.2013.

V Liberci dne 3.5.2013.



## Použité podklady pro ocenění

a) dodané objednavatelem:

- částečná archivní dokumentace

b) zajištěné zpracovatelem:

- informace a údaje sdělené vlastníky a dalšími účastníky místního šetření  
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
- územně plánovací dokumentace obce 563889 - LIBEREC  
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet

## A. Nález

### Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 111 pro obec 563889 - LIBEREC

a katastrální území 682233 - Františkov u Liberce

Ing. Jan Novák  
Švermova 108  
460 01 Liberec 1

### Dokumentace a skutečnost, celkový popis

Kolaudační stav dokumentace není k dispozici, proto se v dalším vychází ze zjištěného faktického stavu, z vlastního zaměření a z předaných neúplných projektových podkladů. Rovněž je přihlédnuto k tomu, že nebyla předána žádná kolaudační rozhodnutí, tudíž nebylo možno ověřit stáří prováděných rekonstrukčních prací.

Oceňovaný byt dispozice 3+1 v OV se nachází ve 4. patře panelového domu z roku 1974. Stav bytu je velmi dobrý, v roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce bytového jádra, oken a podlah. Zateplení panelového domu bylo provedeno v roce 2002.

### Inženýrské sítě

Vodovod	přípojka veřejného vodovodu
Kanalizace	přípojka veřejného kanalizační sítě
Elektrická síť	230 V, jistič 20 A
Plyn	zaveden
Vytápění	vlastní plynová kotelna
Okna	plastová
Povrchy podlah	dlažba, plovoucí podlahy, linoleum GERFLOR®
Kabelová televize	ano
Telefonní přípojka	ano
Internet	ano



## B. Vlastní odhad (výpočtová část)

### Byt 3+1 v OV

Tržní hodnota oceňovaného bytu se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky“. Hodnota bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_v \times K_U / V_{\text{vzorek}} \times V_{\text{byt}} / K_f$$

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,  
 $C_v$  cena vzorku,  
 $K_U$  koeficient úpravy na reálnou cenu,  
 $V_{\text{vzorek}}$  výměra vzorku,  
 $V_{\text{byt}}$  výměra oceňovaného bytu,  
 $K_f$  cenotvorný koeficient.

### Charakteristika bytu

Typ domu	<b>panelový dům</b>
Konstrukce	<b>panelová</b>
Typ bytu	<b>3+1</b>
Stav bytu	<b>po převažující rekonstrukci</b>
Vlastnictví	<b>fyzická osoba</b>

### Výměry a dispozice

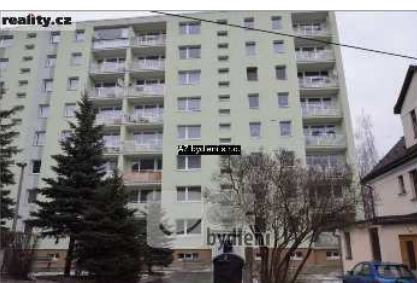
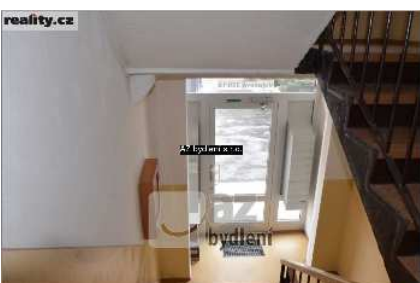
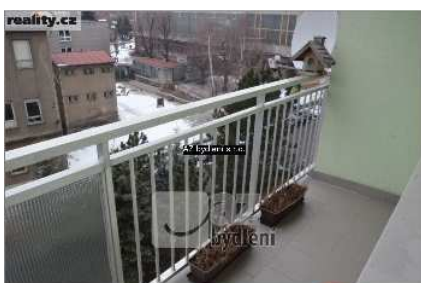
Užitná plocha	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Podlahová plocha	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>


**Vzorek 01**


obr. 1

obr. 2

obr. 3



obr. 4

obr. 5

obr. 6

 Identifikace vzorku  
 Datum zpracování

 www.reality.cz - nabídka R01-000487  
 03.05.2013

 Nabídková cena  
 $K_u = 1,00$ 
**1 690 000,- Kč**  
 koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika bytu**

 Typ domu **panelová**  
 Konstrukce **panelová**  
 Typ bytu **3+1**  
 Stav bytu **velmi dobrý**  
 Vlastnictví **osobní (osobní)**
**Výměry a dispozice**

 Podlahová plocha **68,00 m<sup>2</sup>**
**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 <sup>*</sup>		



1	Ostatní vlivy prodeje	0 <sup>*)</sup>	<b>0</b>	
2	Poloha v rámci obce	0 <sup>*)</sup>		
2	Poloha v rámci domu	-5		
2	Přímý vliv okolí	0 <sup>*)</sup>		
2	Možnost parkování	0 <sup>*)</sup>		
2	Dopravní dostupnost	0 <sup>*)</sup>		
2	Infrastruktura v okolí	0 <sup>*)</sup>	<b>-5</b>	
3	Konstrukční provedení	0 <sup>*)</sup>		
3	Dispoziční řešení	0 <sup>*)</sup>		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+10		
3	Stavebně technický stav	0 <sup>*)</sup>		
3	Vliv příslušenství	0 <sup>*)</sup>		
3	Zátěže a závady	0 <sup>*)</sup>	<b>+10</b>	
K <sub>f</sub> = 1,00 x 0,95 x 1,10 =				<b>1,045</b>

<sup>\*)</sup> v rámci tohoto faktoru si vzorek a oceňovaná nemovitost odpovídají

$$H_v = 1\,690\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 68,00 \text{ m}^2 \times 69,00 \text{ m}^2 / 1,045 = \mathbf{1\,641\,008,- \text{ Kč}}$$

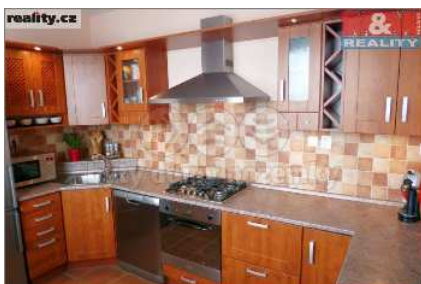
Míra shody (váha) **1**


**reality.cz**

 Data vzorku byla získána z realitního portálu [www.reality.cz](http://www.reality.cz) se souhlasem provozovatele.

## Vzorek 02

Byt 3+1 v OV, výměra 64 m<sup>2</sup>. Prostorný a slunný byt po celkové rekonstrukci. Zděná koupelna, plastová okna, nová kuchyně s vestavěnými spotřebiči, nové el. rozvody, plovoucí podlaha, keramická dlažba, obložkové zárubně. Dům též po rekonstrukci, zateplen, nové stoupačky, nový výtah.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5

 Identifikace vzorku  
 Datum zpracování

 www.reality.cz - nabídka W81-311956  
 03.05.2013

 Nabídková cena  
 $K_u = 1,00$ 
**1 640 000,- Kč**  
 koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika bytu

Typ domu	<b>neuveveno</b>
Konstrukce	<b>panel</b>
Typ bytu	<b>3+1</b>
Stav bytu	<b>po rekonstrukci, rok rekonstrukce: 2007</b>
Vlastnictví	<b>osobní (osobní vlastnictví)</b>

### Výměry a dispozice

Užitná plocha	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
Podlahová plocha	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>

### Cenotvorné faktory



Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 <sup>*)</sup>		
1	Ostatní vlivy prodeje	0 <sup>*)</sup>	<b>0</b>	
2	Poloha v rámci obce	0 <sup>*)</sup>		
2	Poloha v rámci domu	0 <sup>*)</sup>		
2	Přímý vliv okolí	0 <sup>*)</sup>		
2	Možnost parkování	0 <sup>*)</sup>		
2	Dopravní dostupnost	0 <sup>*)</sup>		
2	Infrastruktura v okolí	-5	<b>-5</b>	
3	Konstrukční provedení	0 <sup>*)</sup>		
3	Dispoziční řešení	+5		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0 <sup>*)</sup>		
3	Stavebně technický stav	0 <sup>*)</sup>		
3	Vliv příslušenství	0 <sup>*)</sup>		
3	Zátěže a závady	0 <sup>*)</sup>	<b>+5</b>	
K <sub>f</sub> = 1,00 x 0,95 x 1,05 =				<b>0,9975</b>

<sup>\*)</sup> v rámci tohoto faktoru si vzorek a oceňovaná nemovitost odpovídají

$$H_v = 1\,640\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 64,00 \text{ m}^2 \times 69,00 \text{ m}^2 / 0,9975 = \mathbf{1\,772\,556,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**


**reality.cz**

Data vzorku byla získána z realitního portálu [www.reality.cz](http://www.reality.cz) se souhlasem provozovatele.

### Vzorek 03

Byt 3+1 OV o celkové ploše 70 m<sup>2</sup> v 1. NP v žádané lokalitě Františkov. Byt má 3 lodžie a velmi nízké provozní náklady. Prostorný a slunný byt má nová plastová okna, vestavěnou skříň v chodbě, velkou komoru a novou zděnou koupelnu. Dům je udržovaný, zateplený a má nové stoupačky. U domu staví MHD, v místě škola, školka, Billa, lékař, pošta. Do domu je bezbariérový přístup.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5

Identifikace vzorku  
Datum zpracování

[www.reality.cz](http://www.reality.cz) - nabídka W81-306025  
03.05.2013

Nabídková cena  
 $K_u = 1,00$

**1 500 000,- Kč**  
koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika bytu

Typ domu  
Konstrukce  
Typ bytu  
Stav bytu  
Vlastnictví

**neuveдено**  
**panel**  
**byt 3+1**  
**po rekonstrukci, rok výstavby: 1974, rok rekonstrukce: 2012**  
**osobní (osobní vlastnictví)**

### Výměry a dispozice

Užitná plocha  
Podlahová plocha

**70,00 m<sup>2</sup>**  
**70,00 m<sup>2</sup>**





## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 <sup>*)</sup>		
1	Ostatní vlivy prodeje	0 <sup>*)</sup>	<b>0</b>	
2	Poloha v rámci obce	0 <sup>*)</sup>		
2	Poloha v rámci domu	0 <sup>*)</sup>		
2	Přímý vliv okolí	0 <sup>*)</sup>		
2	Možnost parkování	0 <sup>*)</sup>		
2	Dopravní dostupnost	0 <sup>*)</sup>		
2	Infrastruktura v okolí	0 <sup>*)</sup>	<b>0</b>	
3	Konstrukční provedení	0 <sup>*)</sup>		
3	Dispoziční řešení	0 <sup>*)</sup>		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-5		
3	Stavebně technický stav	0 <sup>*)</sup>		
3	Vliv příslušenství	0 <sup>*)</sup>		
3	Zátěže a závady	0 <sup>*)</sup>	<b>-5</b>	
K <sub>f</sub> = 1,00 x 1,00 x 0,95 =				<b>0,95</b>

<sup>\*)</sup> v rámci tohoto faktoru si vzorek a oceňovaná nemovitost odpovídají

$$H_v = 1\,500\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 70,00 \text{ m}^2 \times 69,00 \text{ m}^2 / 0,95 = \mathbf{1\,556\,391,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**



### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu

Vzorek 01	1 641 008,- Kč
Vzorek 02	1 772 556,- Kč
Vzorek 03	1 556 391,- Kč
Vážený průměr hodnot	1 656 652,- Kč
Odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu	<b>1 660 000,- Kč</b>
<b>Odhad tržní hodnoty "Byt 3+1 v OV"</b>	<b>1 660 000,- Kč</b>

### Závěrečná rekapitulace

Byt 3+1 v OV	1 660 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 660 000,- Kč</b>

**Odhad tržní hodnoty činí**

**1 660 000,- Kč**

**tj. slovy**

**jednmiliónšestsetšedesáttisíc Kč**