

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 1500/50/2018**

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka, BJ č. 791/20 v BD čp. 791 na pozemku p.č. 1419 s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 27/3125 a spoluhl. podíl id. 8640/1000000, vše v k.ú. Ruprechtice, obci Liberec, zapsané na LV č. 3934, 1283 a 3911, vedené v Katastrálním území pro Liberecký kraj, KP Liberec

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Liberec  
Adresa nemovité věci: Borový Vrch 791, 460 01 Liberec XIV-Ruprechtice

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j. 131 EX 3755/17-78 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**810 000 Kč**

Stav ke dni : 7.3.2018

Datum místního šetření: 7.3.2018

Za přítomnosti: znalce a nájemce

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 28.3.2018**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

**Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:**

- nemovitostí povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, budovy a bytu, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt ve stavbě pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je v téměř původním stavu s umakartovým jádrem a umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 3934, 1283 a 3911
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 7.3.2018. Povinná Kamila Špánková a Michal Kolomazník byli vyzváni doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky- nezúčastnili se ani se jinak neomlouvili z účasti. Místního šetření se zúčastnila nájemce bytu pan Linhard, který poskytl součinnost a zpřístupnil oceňovanou nemovitost, dále předložil nájemní smlouvu a stvrzenku a zaplacení nájmu.
5. Územně plánovací dokumentace

6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 3755/17-78
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz
10. údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz
11. Část prohlášení vlastníka

### Místopis

Liberec (německy Reichenberg) je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem ČR (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními nejbližšími obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. Působí zde okresní soud i pobočka soudu krajského. Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Město leží v Liberecké kotlině. Liberec má 26 katastrálních území a člení se na 33 místních částí nazývaných městské čtvrti, přičemž 32 je spravováno přímo libereckým magistrátem a Vratislavice nad Nisou jsou samosprávný městský obvod. Silniční síť na Liberecku tvoří zejména rychlostní silnice R35 (E442), na kterou v Turnově navazuje R10 na Prahu. Další silnice míří do Jablonce nad Nisou (odtud do Harrachova a do Polska), Frýdlantu, Hrádku n. Nisou a německé Žitavy, Ústí nad Labem a Nového Boru.

Ruprechtice (něm. Ruppertsdorf) jsou jednou z částí Liberce. Pod číslem XIV je co do počtu obyvatel třetí největší mezi příměstskými čtvrtěmi.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
				<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - sídlištní zástavba

### Celkový popis

Nemovitost BD je situována v okrajové části obce Liberec, v jeho části Ruprechtice, v okolní sídlištní zástavbě BD, v blízkosti autobusové zastávky, ZŠ, MŠ, pošty, lékárny a obchodů. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Borový Vrch, přes pozemek p.č. 1422/7, na kterém je spoluvl. podíl, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 1422/8, ve vlastnictví města. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 2 km od centra města, ve městě je komplexní občanská vybavenost (kompletní síť úřadů, policie, soud, banky, ZŠ, MŠ, SŠ, VŠ, aquapark, ZOO, obchody, služby, restaurace a sportoviště). Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky 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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

*Komentář: Vlastnické právo*

*Špánková Kamila, Borový vrch 791/46, Liberec XIV-Ruprechtice, 46014 Liberec*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Zahájení exekuce - Špánková Kamila*

*Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy*

*Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.03.2018 11:00:00.*

### **Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

*Komentář: Byla předložena nájemní smlouva s panem Linhartem se sjednaným nájmem ve výši 6 500,- Kč měsíčně vč. služeb, čistý nájem činí 5 350,- Kč/měsíčně. Smlouva je sjednaná na dobu určitou- hodnocena jako vypověditelná, uzavřená na tržních principech s místě obvyklým nájemným.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním BD byly porovnány stavební pozemky a pozemky ve FC nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku p.č. 1419 je zastavěn stavbou BD a podíl na okolním a přístupovém pozemku p.č. 1422/7. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK a dálkové vytápění). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 1500-3500,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je stanovena ve výši 2 790,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	1419	364	2 790,00	27 / 3 125	8 774
ostatní plocha	1422/7	943	2 790,00	8 640 / 1 000 000	22 732
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>1 307</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>31 506</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

**BJ č. 791/20**

### Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 794/20 o velikosti 1+kk, situovaná ve 4 podlaží se skládá z pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, WC, předsíně.

Vybavení dle prohlášení vlastníka:

kuchyňská linka, sporák, vestavěná skříň, regulátor tepla, vodoměry.

Součástí bytu dle prohlášení vlastníka jsou:

Veškerá jeho vnitřní instalace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenstvím bytu spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 27/3125 a podíl na přístupovém pozemku p.č. 1422/7 o velikosti 8640/1000000.

Společné části domu:

základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí + fasáda, střecha, vč. atikového zdiva a oplechování, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody + závětrří, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, prádelna, sušárna + mandl, kočárkárna, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, elektřiny, ústředního vytápění, společné televizní antény (STA) nebo kabelové televize, domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací, hromosvody, dešťové svody, rozvody odsávání a větrání, vč. ventilátorů, společné technické zařízení, výtah, včetně strojovny a výtahové šachty.

### Konstr. řešení, st.tech.stav:

Budova je panelová, s 12. nadzemními podlažími a suterénem. Stavba je řadová krajní, s jednou sekcí a čp s výtahem. Stavba BD obsahuje 71 bytových jednotek, společné prostory a v suterénu sklepy. Budova je užívána jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou. V BD provedena revitalizace - výměna oken a vstupních dveří za plastová, zateplení fasády, obnova střešní krytiny, částečná modernizace ve společných částech - výtah, zvonkový panel, schránky.

BJ je téměř v původním stavu, s obloženým koupelnovým jádrem, s jednoduchou kuchyňskou linkou (není na míru, spotřebiče nejsou vestavěné). Podlahy původní PVC, vnitřní omítky vápenné, okna plastová izolační. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a splachovacím WC.

Nemovitost BD jsou v průměrném technickém stavu, odpovídající stáří a provedeným úpravám, BJ ve stavu před modernizací.

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj s kk	Obytné prostory	20,70 m <sup>2</sup>	1,00	20,70 m <sup>2</sup>
předsíň	Obytné prostory	3,90 m <sup>2</sup>	1,00	3,90 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	Obytné prostory	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>27,20 m<sup>2</sup></b>		<b>27,20 m<sup>2</sup></b>

Jednotková cena	26 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	27,20 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	707 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	38 189	38 189	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	128 710	128 710	18,27
3. Stropy	8,40	59 405	59 405	8,43
4. Krov, střecha	4,90	34 653	34 653	4,92
5. Krytiny střech	2,30	16 266	16 266	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	4 950	4 950	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	40 310	40 310	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	20 509	20 509	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	9 194	9 194	1,31
10. Schody	2,90	20 509	20 509	2,91
11. Dveře	3,30	23 338	23 338	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	37 482	37 482	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	21 216	21 216	3,01
15. Vytápění	4,80	33 946	33 946	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	36 067	36 067	5,12
17. Bleskosvod	0,40	2 829	2 829	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	22 630	22 630	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	21 923	21 923	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	2 829	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	15 558	15 558	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	13 437	13 437	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	27 581	27 581	3,92
24. Výtahy	1,30	9 194	9 194	1,31
25. Ostatní	5,70	40 310	40 310	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	26 166	26 166	3,71

Upravená reprodukční cena	704 371 Kč
Podlahová plocha	27,20 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	25 896 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	27,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	25 896
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	704 371
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	79
Opotřebení	%	22,90
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>543 070</b>



## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 1+kk v původním stavu se standardním příslušenstvím a původním vybavením, v BD po revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

<b>Lokalita:</b>	Ruprechtice, Liberec
<b>Popis:</b>	BJ v původním stavu
<b>Dispozice:</b>	1+kk
<b>Typ stavby:</b>	Panelový BD po částečné revitalizaci
<b>Podlaží:</b>	4
<b>Užitná plocha:</b>	27,20 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ 1+1 39 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Borový vrch, Liberec - Liberec XIV-Ruprechtice			
<b>Popis:</b>	BJ 1+1 v Liberci, v žádané lokalitě - Ruprechticích. Jednotka je umístěna ve 4 NP orientována na jihovýchodní stranu v dvanáctipodlažním panelovém domě. Plastová okna, jinak jednotka v původním stavu. Dům má novou fasádu, je zateplen a dva nové výtahy. K bytu náleží sklep. Jedná se o velice klidné místo mimo hlavní komunikaci.			
<b>Užitná plocha:</b>	39,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	39,00	30 769	0,85	26 154



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>BJ 1+kk 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Volgogradská, Liberec - Liberec IX-Janův Důl
<b>Popis:</b>	Byt 1+kk se nachází v 3. (předposlední) nadzemním podlaží panelového domu v Liberci - Janově Dole, Volgogradské ulici. V domě je plynová kotelna pro vytápění a ohřev vody, z čehož plynou nízké měsíční náklady. V bytě jsou plastová okna,

zděná koupelna, nová kuchyňská linka. Byt sestává z obývacího pokoje 20,2 m<sup>2</sup>, předsíně 3,4 m<sup>2</sup>, do které byl vestavěn kuchyňský kout, koupelny a WC 3,4 m<sup>2</sup>. K bytu patří prostorný zděný sklep 6,7 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 34,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 290 000	34,00	37 941	0,81	30 637

**Název:** BJ 1+kk 22 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Aloisina výšina, Liberec - Liberec V-Kristiánov

**Popis:** BJ 1+kk s lodžií v Liberci, situovaný v atraktivní lokalitě Kristiánov, v ulici Aloisina výšina. Byt je vybavený novou kuchyňskou linkou, zděná koupelna s vanou. Podlahy jsou řešené keramickou dlažbou v koupelně a položeným kobercem na plovoucí podlaze v pokoji. K bytu náleží sklepní kóje.

**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	22,00	45 000	0,78	35 114

**Název:** BJ 1+kk 32 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Šimáčkova, Liberec - Liberec XII-Staré Pavlovice

**Popis:** BJ 1+kk o výměře 32 m<sup>2</sup>, který se nachází v II NP. Byt prošel kompletní modernizací. Nové rozvody elektřiny, okno plastové. Nové štuky. Kuchyňská linka se spotřebiči. Nově vyzděné jádro s koupelnou. K bytu patří sklep. Je zavedena přípojka TV, internet a UPC.

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	32,00	37 500	0,78	29 261

**Název:** BJ - stejný BD**Lokalita:** Ruprechtice**Popis:** jednotka č. 7910008, byt v budově č.p. 791, část obce Liberec XIV-Ruprechtice, na parcele 1419 Ruprechtice (součástí je stavba č.p. 791, část obce Liberec XIV-Ruprechtice), podl na společných čstech domu a pozemku 27/3125**Užitná plocha:** 27,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
850 000	27,00	31 481	1,00	31 481

**Název:** BJ - stejný BD**Lokalita:** Ruprechtice**Popis:** jednotka č. 7910044, byt v budově č.p. 791, část obce Liberec XIV-Ruprechtice, na parcele 1419 Ruprechtice (součástí je stavba č.p. 791, část obce Liberec XIV-Ruprechtice), podl na společných čstech domu a pozemku 27/3125**Užitná plocha:** 27,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	27,00	27 778	1,00	27 778

<b>Název:</b>	<b>BJ</b>			
<b>Lokalita:</b>	Ruprechtice			
<b>Popis:</b>	jednotka č. 7920061, byt v budově č.p. 792, část obce Liberec XIV-Ruprechtice, na parcele 1421 Ruprechtice (součástí je stavba č.p. 792, část obce Liberec XIV-Ruprechtice), podl na společných čstech domu a pozemku 389/31456			
<b>Užitná plocha:</b>	38,90 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
940 000	38,90	24 165	1,00	24 165

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 24000,-Kč do 35000,- Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 165 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 227 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	35 114 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	<b>30 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	27,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>816 000 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

### Výnosová metoda

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

### **Úroková míra kapitalizace:**

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 4.0 - 8.0 %.

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostoru
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

### **Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:**

Pro výpočet užitku je použita předložená nájemní smlouva. Náklady na provoz a údržbu nemovitosti jsou stanoveny odborným odhadem na základě předpokládaného výnosu.

V místě se pohybuje nájem srovnatelných bytů v intervalu 2100 - 2700,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez služeb, v tomto případě indikují vzhledem ke všem okolnostem ve výši 2380,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 5,5 %.

Vzorky pro srovnání komerční prostor:

1)

Byt po modernizaci na sídlišti Broumovská. Byt se nachází ve 2. patře zatepleného panelového domu. V bytě je kuchyňská linka s dvouplotýnkovou varnou indukční deskou, koupelna je se sprchovým koutem a WC. K nájmu se hradí záloha na studenou a teplou vodu, teplo, elektřinu ve společných prostorách, výtahy (nízké náklady). Vlastní smlouva na odběr elektřiny pro byt.

Celková cena:5 900 Kč za měsíc, Stavba:Panelová Stav objektu:Velmi dobrý Vlastnictví:Osobní Podlaží:2. podlaží z celkem 12 Užitná plocha:27 m<sup>2</sup>

$$5\,900\text{ Kč} : 27 = 218,7\text{ Kč/m}^2 \times 12 = 2\,622,- * 0,80 = 2\,097\text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

2)

Panelový dům v klidné, velmi pěkné lokalitě v blízkosti centra města. Dům prošel revitalizací - nová, zateplená fasáda, stoupací vedení, nový výtah, plastová okna. Byt umístěn ve 3. patře domu s výtahem, plocha 20m<sup>2</sup>. Vybavení: plastové okno se žaluziemi, koberec. Koupelna společná s toaletou - menší sprchová vanička. V kuch. koutě je novější kuchyňská linka s dvouplotýnkovou varnou deskou, lednicí. V předsíni je dřevěná šatní stěna se skříní. V pokoji patrové lůžko.

Celková cena:5 500 Kč za měsíc, Stavba:Panelová Stav objektu:Po rekonstrukci Vlastnictví:Osobní Umístění objektu:Centrum obce Podlaží:4. podlaží Užitná plocha:20 m<sup>2</sup>

$$5\,500\text{ Kč} : 20 = 275\text{ Kč/m}^2 \times 12 = 3\,300,- * 0,80 = 2\,640\text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	BJ č. 791/20, pokoj s kk a přísl.	27	2 380	5 395	64 736
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>64 736</b>

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	27
Reprodukční cena	RC	Kč	704 371
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/ (m <sup>2</sup> *rok)	2 380
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	64 736
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	58 262
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	200
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	704
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	10 566
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	13 470
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	44 792
Míra kapitalizace		%	5,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>814 400</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>816 000 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>814 400 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>574 576 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	31 506 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ v Liberci Ruprechticích, o velikosti 1+kk v téměř původním stavu, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v BD po částečné revitalizaci (okna vyměněná za plastová, zateplená fasáda, část interiéru společných prostor), situovaném v lokalitě sídlištní zástavby města, s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	816 000,-Kč
Navržená předběžná výnosová hodnota	814 400,- Kč
Navržená obvyklá cena zaokrouhleno	810 000,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 3934, 1283 a 3911**

<b>- nemovitostí povinné a jejich přísl.</b>	<b>810 000,-Kč</b>
<b>- příslušenství uvedených nemovitostí</b> - <i>spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 27/3125 a podíl na přístupovém pozemku p.č. 1422/7 o velikosti 8640/1000000 - zahrnuto v ceně</i>	<b>0,-</b>
<b>- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená</b> - <i>Byla předložena nájemní smlouva s panem Linhartem se sjednaným nájmem ve výši 6 500,- Kč měsíčně vč. služeb, čistý nájem činí 5 350,- Kč/měsíčně. Smlouva je sjednaná na dobu určitou- hodnocena jako vypověditelná, uzavřená na tržních principech s místě obvyklým nájemným</i>	<b>0,-</b>
<b>- výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

**Obvyklá cena**

**810 000 Kč**

slovy: Osmsetdesettisíc Kč



## Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí: BJ č. 791/20 v BD čp. 791 na pozemku p.č. 1419 s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 27/3125 a spoluhl. podíl id. 8640/1000000, vše v k.ú. Ruprechtice, obci Liberec, zapsané na LV č. 3934, 1283 a 3911, vedené v Katastrálním území pro Liberecký kraj, KP Liberec; se zohledněním práv a závad:**

**ve výši  
810 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 28.3.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1500/50/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 50.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	3
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva	2
Usnesení o ustanovení znalce	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	1
Částečné prohlášení vlastníka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

# Snímek katastrální mapy







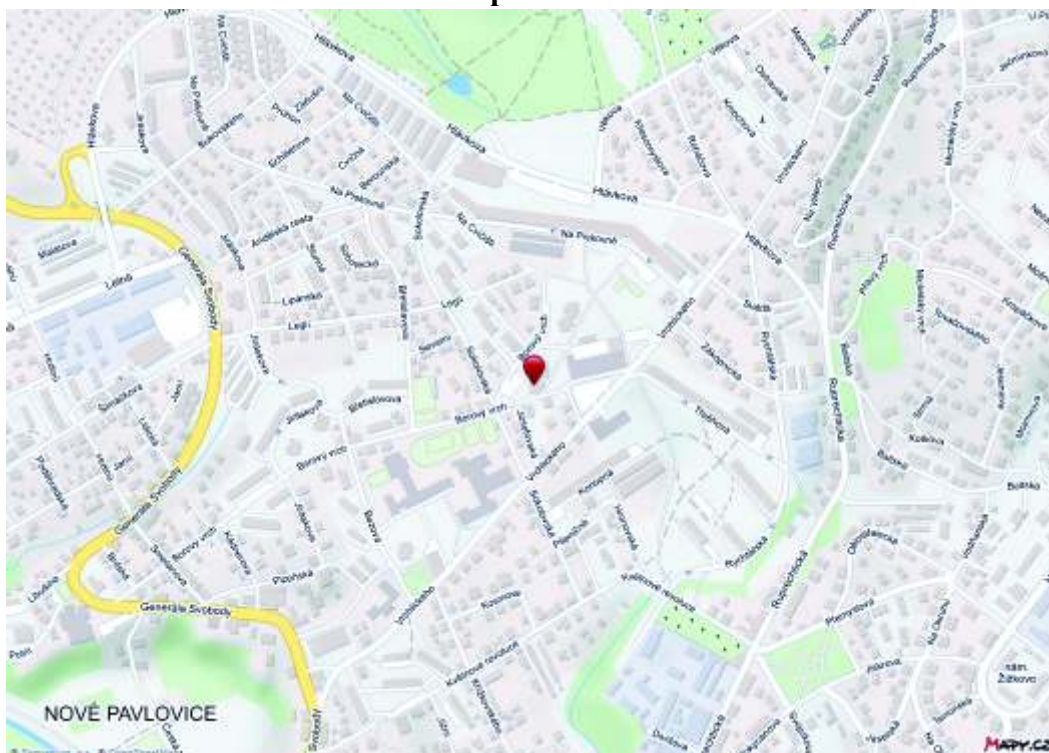
Přístupová komunikace







## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1419 v k.ú. č. 682144



Pozemek p.č. 1419 v k.ú. č. 682144



# Nájemní smlouva

## NÁJEMNÍ SML

Pani: **Kamila Špánková**  
trvale bytem: **Borový Vrch 791/46, 460 14 Liberec**  
rodné číslo: **74 58 02/2583**  
tel.: **723 746 210**  
/dále jen pronajímateľ/

a

Pan: **Miloslav Linhart**  
trvale bytem: **Borový Vrch 791/46, 460 14 Liberec**  
rodné číslo: **44 02 25/041**  
tel.: **608 283 686**  
/dále jen nájemce/

uzavírají dle ustanovení občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu bytu:

### I. Předmět

Pronajímateľ je vlastníkem bytové jednotky č. 791/46 ve 4. podlaží panel. domu, o velikosti cca. 28 m<sup>2</sup>, v ul. Borový Vrch č.p. 791, obec Liberec.

### II. Účet

Touto smlouvou pronajímateľ předává nájemci byt společenství dle článku I. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce jej přejímá. Stav bytu a rozloha vybavení je uveden v předávacím protokole, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce bude byt užívat spolu s: **sám**

### III. Práva nájemce

Nájemce je oprávněn byt užívat pouze pro bydlení. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění jejich poskytování je s užíváním bytu spjeno.

Nájemce může pronajírat byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

### IV. Nájemné

Nájemce se zavazuje platit nájemné vč. zálohových služeb na služby související s provozem bytu ve výši **6.500,- Kč** (slovy: Šest tisíc pět set korun českých). Záloha na služby spojené s užíváním bytu: záloha na elektřinu: **500,- Kč** (pět set korun českých), vodné stočné **100,- Kč** (jedno sto korun českých), teplo **550** (pět set padesát korun českých) – nájemce si hradí sám odvoz odpadu, poplatek za TV, rádio, popř. kabelovou televizi). Úhrady za služby spojené s užíváním bytu budou vyúčtovány minimálně jedenkrát ročně, nebo je-li to ze strany pronajímatele možné, tak v den skončení nájmu dle vyúčtování spotřeb.  
Nájemné včetně služeb se platí měsíčně k 25. dni každého měsíce na měsíc následující a to bezhotovostně na účet vedený u Poštovní spořitelny, č. účtu: **2 0 2 0 0 0 5 / 0 3 0 0** datem splatnosti se rozumí datum připsání částky nájemného na účet pronajímatele.

Dnem ukončení nájemního vztahu provedou strany vyúčtování záloh za období, kdy podnájem trval a zavazují se případné přeplatky – nedoplatky měnit na základě vyúčtování dle požadované výše. Splatnost tohoto vyúčtování je do 14 dnů od předložení vyúčtování od správce jednotky.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za služby poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši **0,5 %** denně z dlužné částky.

Stanoví-li to právní předpis, je pronajímateľ oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a případně změnit podmínky nájemní smlouvy.

Při podpisu nájemní smlouvy zaplatí nájemce celou část nájemného a zálohy na služby za měsíc květen 2008. Pronajímateľ stvrzuje svým podpisem na této smlouvě převzetí celého nájemného a záloh na služby za měsíc květen 2008.

### V. Kauce

Nájemce při podpisu této smlouvy sklopí pronajímateli kauci ve výši **6.500,- Kč** (slovy: Šest tisíc pět set korun českých). Tato kauce je určena na úhradu případných škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu, domu nebo na úhradu nájemného, záloh na služby a nedoplatek spojených s užíváním bytu.

Tato kauce je v případě jejího nezaplacení v době splatnosti nájemného a záloh na služby převzata celou kaucí. Pronajímateľ stvrzuje svým podpisem převzetí celé kauce.

Strana 1 (celkem 3)



#### VI. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 01.05.2008 a konče dnem 30.04.2009 s možností prodloužení o další rok a to písemným dodatkem této smlouvy.

#### VII. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Nájemce je povinen hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 258/95Sb.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobí v domě nebo v bytě sám nebo ti, kterým přístup do bytu či domu umožnil.

Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce je povinen pečovat o čistotu a pořádek ve společných prostorách a v okolí domu, zejména provádět úklid společných prostor a sněhu podle existujícího rozpisu.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly bytu a jeho technických zařízení.

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, uklidit a se všemi klíči protokolárně osobně předat bez závad pronajímateli. Nájemce se zavazuje byt předat nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu.

Škody vzniklé na předmětu nájmu, domě a jeho zařízení jdeš k nájemce.

#### VIII. Zánik nájmu

Nájem bytu zaniká:

- 1) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
- 2) písemnou dohodou stran
- 3) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou
- 4) smrtí nájemce
- 5) při prodlení v úhradě nájemného nebo plateb za si, vby spojené s užíváním předmětu nájmu trvajícím déle než 14 dní po splatnosti je důvodem pro okamžitou ukončení nájemního vztahu se 14. dni prodlení úhrady nájemného
- 6) pokud nájemce nebude plnit a dodržovat ustanovení této smlouvy, nebo zásady občanského soužití, je povinen nejpozději v poslední den zaplacení měsíce byt vyklidit a řádně předat pronajímateli.

#### IX. Ostatní ujednání

Nájemce není oprávněn bez souhlasu vlastníka bytu pronajímat třetí osobě, sdílet byt s dalšími osobami, které nejsou uvedeny v čl. II této smlouvy a směřovat.

Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád domu, včetně klid v době od 22.00 – 06.00 hodin, zamykání domu v době nočního klidu atd..

Rozsah poskytovaných služeb si pronajímatel vyhradil a má právo rozšířit o úklid společných prostor v případě, že nájemce nebude tuto činnost zajišťovat řádně vlastním náklady, podle existujícího rozpisu.

Po skončení platnosti této nájemní smlouvy si nájemce nebude činit nárok na náhradní byt ani ubytování.

Byt je nájemci předáván do nájmu k bydlení. Nájemce nebude v bytě provozovat živnost, podnikat či provádět činnosti přímo nesouvisející s užíváním bytu k bydlení. Pronajímatel je oprávněn provádět k tomuto účelu kontroly bytu.

#### X. Závěrečná ustanovení

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a příslušné obecně závazné právní předpisy. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky. Tato smlouva je vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

Tato smlouva má 3 strany.