

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4346 - 43/2021

Znalec:

Ing. Jan Merten

Armády 246/32, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Obor:

Ekonomika

(Stavebnictví

Odvětví:

Ceny a odhady

Stavby obytné)

Specializace:

Oceňování nemovitostí

Zadavatel posudku:

ROTT a BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Musílkova 1311, 150 00 Praha 5

Číslo jednací:

Předmět:

Ocenění bytové jednotky č. 810/8

v katastrálním území Nový Bor, obec Nový Bor,
Liberecký kraj.

Číslo vyhotovení:

1/3

Vypracováno k datu:

12. května 2021

Počet stran:

14

Seznam kapitol:

-1.Zadání znaleckého posudku
-2.Podklady
-3.Nález
-4.Popis postupu a metodiky
-5.Posudek, ocenění
-6.Shrnutí
-7.Závěr

Seznam příloh:

-Informace o jednotce č. 810/8 v kú Nový Bor
-Kopie cenové katastrální mapy kú Nový Bor
-Fotografie

1.ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele:

Jaká je obvyklá cena či tržní hodnota bytové jednotky č. 810/8 vymezené v budově č.p. 810, 811, 812 postavené na pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 v katastrálním území Nový Bor, obec Nový Bor v Libereckém kraji?

1.2 Účel znaleckého posudku:

Insolvenční řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2.PODKLADY

Informace o bytové jednotce č. 810/8 v k.ú. Nový Bor, obec Nový Bor, list vlastnictví č. 4005, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o budově č.p. 810, 811, 812 v k.ú. Nový Bor, obec Nový Bor, list vlastnictví č. 2458, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 se stavbou budovy č.p. 810, 811, 812 v k.ú. Nový Bor, obec Nový Bor, list vlastnictví č. 2458, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nový Bor, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 12.5.2021 za účasti paní Nguyen Thi Thuy, vlastníka jednotky

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

3.NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitosti:

Oceňovaná bytová jednotka je vymezena v budově č.p. 810, 811, 812, která se nalézá v centru města Nový Bor a je přístupná z místní komunikace – třídy T.G.Masaryka.

S vlastnictvím bytové jednotky souvisí i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, který sestává z podílu na pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 (vše zastavěná plocha o úhrnné výměře 604 m²) a podílu na společných částech budovy č.p. 810, 811, 812.

Velikost tohoto podílu je vyjádřena zlomkem 781/17784.

3.2 Vlastnictví:

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 4005 a 2458 pro k.ú. Nový Bor, obec Nový Bor zapsán

Nguyen Thi Thuy

Tr. T.G.Masaryka 810, 473 01 Nový Bor

4. POPIS POSTUPU A METODIKY

4.1 Základní pojmy:

1) **Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 ve znění platném po 1.1.2021 rozumí cena**, která by byla dosažena při prodejkách 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje jinými postupy či jinými metodami než porovnáním, zejména se používá porovnávací, výnosový, nákladový nebo reziduální způsob

ocenění. Používá se za situace, kdy neexistuje dostatečné množství kvalitních vzorků pro zpracování porovnávací analýzy.

3) **Mimořádnou cenou se rozumí cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

4) **Zjištěná cena** (cena administrativní) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

6) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

7) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snižena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

- a) viz reprodukční cena
- b) viz administrativní cena

8) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

4.2 Používané metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro potřeby vlastníka (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny či tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě těmito základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

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

-metoda reziduální

Jedná se o poměrně přesnou metodu používanou především pro stanovení ceny stavebních pozemků, kdy se stanoví hodnota budoucí stavby, od ní se odečtou náklady na pořízení takové stavby a developerský zisk, s tím, že zbývající hodnota zobrazuje cenu pozemku. Tato metoda je vhodná použít v případech, kdy je již možno co nejpřesněji stanovit budoucí

V souladu se zněním platného oceňovacího předpisu bude stanovena cena zjištěná.

**Pro stanovení obvyklé ceny bude použito
metody srovnávací.**

5.POSUDEK, OCENĚNÍ

5.1 - Stanovení zjištěné (administrativní) ceny

Cena je stanovena podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb., k provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák.č.303/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5.1.1 Pozemek - spol.podíl

Oceněno podle § 4 vyhlášky.

5.1.1.1 Popis

Okres	: Česká Lípa
Obec	: Nový Bor
Katastrální území	: Nový Bor
Pozemek parcelní číslo	: 957/2, 957/3, 957/4
Druh pozemku dle výpisu z KN	: vše zastavěná plocha
List vlastnictví číslo	: 2458
Spoluvlastnický podíl	: 781/17784
Souvisí s vlastnictvím jednotky	: 810/8

Pozemek sestává ze třech parcel s vlastními čísly. Je mírně rovinatého charakteru, ve tvaru obdélníku. Na pozemku je realizována stavba budovy č.p. 810, 811, 812, která je napojena na veškeré inženýrské sítě.

5.1.1.2 Výměra pozemku

957/2	207	=	207.00 m ²
957/3	194	=	194.00 m ²
957/4	203	=	203.00 m ²
celkem =			604.00 m ²

5.1.1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7297

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7297$$

5.1.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

5.1.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	485,-
ZC = ZCv x Iu = 665 Kč x 0.7297 = 485 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0800
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 1.080		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	523,80
Cena za celou výměru 604.00 m ²	= Kč	316.375,20
Započtení spoluhl.podílu 781/17784	= Kč	13.893,90
Pozemek - spol. podíl	Cena celkem Kč	13.894,-

5.1.2 BJ 810/8

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

5.1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 810/8, vymezená v budově č.p. 810, 811, 812 postavené na pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 v katastrálním území Nový Bor, okres Česká Lípa.

Budova má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou železobetonové montované z panelů se založením na izolovaných základech. Stropy jsou rovněž panelové s rovnými podhledy. Střecha je rovná opatřená krytinou ze svařovaných izolačních pasů. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny z titan-zinkových plechů. Komunikace mezi jednotlivými podlažími je po domovním dvouramenném schodišti, výtahy jednotlivé vchody vybaveny nejsou. Dům je napojen na inženýrské sítě vodovodní, kanalizační i plynovou přípojkou, rozvody el.proudu jsou provedeny na napětí 230/380 V. Budova byla postavena v osmdesátých letech minulého století, její stáří je odhadováno na 40 roků. V současné době je budova zateplena a jsou vyměněna zdvojená okna za plastová.

Vlastní byt je konfigurace 4+1. Nachází se v 4.nadzemním podlaží. Součástí bytu je lodžie a sklepní kóje v suterénu budovy. Vytápění je pomocí ústředního topení, rozvod teplé užitkové vody je centrální pro celou budovu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se sklokeramickou indukční varnou deskou, hygienickým vybavením sestávajícím z koupelny s wc. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Ostatní konstrukce středně a krátkodobé životnosti jsou převážně standardního provedení. Před cca 4 roky byl interiér bytu rekonstruován – podlahy, podhledy stropů, koupelna s wc, kuchyňská linka.

5.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

5.1.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
810/8	78.10	78.10 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		78.10 m ²

5.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Úpravy vnějších povrchů nadstandard	0.03100	100%	0.031
				0.031

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.031) = 1.0167$$

5.1.2.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.02
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

5.1.2.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.03

4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.08) \times 1 = 1.080$$

5.1.2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.8600
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. $s=0.8+0.06$ pro stáří 40 let)		
Celkem *		0.00

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.00) \times 0.86 = 0.860$$

5.1.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	19.579,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.860
It: index trhu		x 1.000
Ip: index polohy		x 1.080
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	18.184,98
Cena za celou podlahovou plochu 78.10 m ²	= Kč	1.420.246,56
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	1.420.247,-

5.1.3 Rekapitulace stanovení ceny zjištěné

1) Pozemek dle § 4 odst.1 - spol. podíl	Kč	13.894,-
2) Byty v domech vícebytových	Kč	1.420.247,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.434.141,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.434.140,-

5.2 Srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou srovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² užitné či upravené zastavěné plochy bytové jednotky.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná srovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

5.2.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.2.1

5.2.2 Charakteristika stavby

Viz kap.č. 5.1.2.2

5.2.3 Užitná plocha

810/8	78.10	78.10 m ²
-------	-------	----------------------

5.2.4 Ocenění

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		MaM reality	Reality sever	Vaňková reality
	Region umístění	Město	Česká Lípa	Cvikov	Česká Lípa
	Městská část		Sídliště	Cvikov II	Holý vrch
	Ulice		Na výsluní	Sídliště	Pod Holým vrchem
	Popis		Družstevní byt 4+1 s lodžií. V 2.np/8 panelového domu (zateplení, plast okna) Splacená anuita, Dobrý stav ÚT	BJ 3+1 v OV ve zvýš.1.np/4 v panelovém domě po revital (zatepl, plast okna), 2 sklepy, Velmi dobrý stav bytu	BJ 3+1 v OV v 1.np/4 panelového domu se zatepl a plast okny. Byt po rekonstrukci (jádro, kuchyně)
Up	Užitná plocha	m2	75	68	65
	Požadovaná cena	Kč	2 700 000	1 690 000	2 635 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	36 000	24 853	40 538
I1	Index rozdílné polohy nemovitosti		0,75	1,10	0,75
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Iv	Index charakter. Vlastnictví		1,05	1,00	1,00
I4	Index stavu budovy		1,00	1,00	1,00
I5	Index stavu a tech vybavení bytu		1,00	1,05	1,05
Ig	Index vlivu garáže a možnosti parkování		1,00	1,00	1,00
Ip	Index příslušenství (balkóny, sklepy, terasy)		1,00	1,05	1,05
Is	Index rozdílného stáří		1,00	1,00	1,00
Ik	Index dle kčního systému, počtu BJ		1,00	1,00	1,00
I6	Index umístění bytu v domě a dostupnost (vybavení výtahem)		0,95	0,95	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	24 239	25 770	28 660

	Nemovitost		4	5	6
	Zdroj informace		FINIA real. Agentura	Reality 11 Liberecko	Euro reality Plzeň
	Region umístění	Město	Česká Lípa	Česká Lípa	Česká Lípa
	Městská část		Sídliště	Špičák	Holý vrch
	Ulice		Střelnice	Jana Wericha	Jižní
	Popis		BJ 3+1 v OV s lodžií a sklepem v 7.np/8 panelového domu po revital (zatepl, okna, střecha spol	BJ 3+1 v OV v 6.np/8 se zaskl lodž. v panelovém domě po revital (zatepl, plast okna) domě, se	BJ 3+1 s lodžií v OV v 4.np/6 panelového domu se zatepl a plast okny nová střecha. Byt po

			části) Byt ve velmi dobrém stavu	sklepem, Byt po rekonstrukci	rekonstrukci (jádro, kuchyně)
Up	Užitná plocha	m2	74	75	82
	Požadovaná cena	Kč	3 200 000	2 850 000	2 835 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	43 243	38 000	34 573
I1	Index rozdílné polohy nemovitosti		0,70	0,75	0,70
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Iv	Index charakter. Vlastnictví		1,00	1,00	1,00
I4	Index stavu budovy		0,95	1,00	0,95
I5	Index stavu a tech vybavení bytu		1,00	1,00	1,05
Ig	Index vlivu garáže a možnosti parkování		1,00	1,00	1,00
Ip	Index příslušenství (balkóny, sklepy, terasy)		1,00	1,00	1,00
Is	Index rozdílného stáří		1,00	1,00	1,00
Ik	Index dle kčního systému, počtu BJ		1,00	1,00	1,00
I6	Index umístění bytu v domě a dostupnost (vybavení výtahem)		0,95	0,95	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	24 587	24 368	20 640

N	Nemovitost		1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	24 239	25 770	28 660
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	0,00
N	Nemovitost		4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	24 587	24 368	20 640
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	0,00
V	Vážený průměr	Kč/m2	24 741		
	Index obchodovatelnosti		0,95		
(*)	Uprav.prům. 1m2	Kč/m2	23 504		

5.2.5 Výpočet ceny bytu

Obvyklá cena za m ² užitné plochy bytu	= Kč	23.504,-
Cena za celou výměru 78,10 m²	= Kč	1.835.662,-
Bytová jednotka č. 810/8	Cena celkem Kč	1.836.000,-

5.2.6 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty

1) Bytová jednotka č. 810/8	Kč	1.836.000,-
-----------------------------	-----------	--------------------

6. SHRNU TÍ

6.1 Administrativní cena nemovitosti

1) Pozemek dle § 4 odst.1 - spol. podíl	Kč	13.894,-
2) Byty v domech vícebytových	Kč	1.420.247,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.434.141,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.434.140,-

6.2 Srovnávací hodnota nemovitosti

1) Bytová jednotka č. 810/8	Kč	1.836.000,-
Srovnávací hodnota	Kč	1.836.000,-

7. ZÁVĚR

7.1 Citace odborné otázky zadavatele:

Jaká je obvyklá cena či tržní hodnota bytové jednotky č. 810/8 vymezené v budově č.p. 810, 811, 812 postavené na pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 v katastrálním území Nový Bor, obec Nový Bor v Libereckém kraji?

7.2 Odpověď znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu bytové jednotky č. č. 810/8 vymezené v budově č.p. 810, 811, 812 postavené na pozemku p.č. 957/2, 957/3, 957/4 v katastrálním území Nový Bor, obec Nový Bor v Libereckém kraji, na částku blížíící se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

1.830.000 Kč

Slovy: Jeden milión osm set třicet tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

7.3 Podmínky správnosti závěru, skutečnosti snižující přesnost:

Neuvedeno

KONZULTANT a důvod jeho přibrání

Konzultant:

Nepřibrán

Důvod přibrání konzultanta:

Nepřibrán

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKL. ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4346 - 43/2021.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

7.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

7.5. DATUM A PODPIS ZNALCE

V Praze, dne 14.května 2021

.....
Ing. Jan Merten