Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 24560/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - rozestavěné jednotky č. 60/9 v budově č.p. 60, příslušející k části obce Liberec I-Staré Město, na pozemku p.č. 706, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 690/12690, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13206 a listu vlastnictví č. 1590, vše v k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec.

Zadavatel posudku:	Ing. Alena Fiantová *insolvenční správce dlužníka: Zdeněk Doubrava* Tř. Tomáše Bati 332 765 01 Otrokovice
Číslo jednací zadavatele:	**KSLB 82 INS 10222/2022**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.11.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 30.11.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:
Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení **č.j. KSLB 82 INS 10222/2022,** byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - rozestavěné jednotky č. 60/9 v budově č.p. 60, příslušející k části obce Liberec I-Staré Město, na pozemku p.č. 706, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 690/12690, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13206 a listu vlastnictví č. 1590, vše v k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec.

Účel posudku:
Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení **č.j. KSLB 82 INS 10222/2022.**

Skutečnosti sdělené zadavatelem:
Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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*

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“*

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.10.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Dlužník se přes ústní dohodu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a dlužníka pana Zdeňka Doubravy.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 13206, pro k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem, dne 21.9.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 22.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Znalecký posudek č. 22676/2021 ze dne 27.5.2021 vyhotovený naší znaleckou kanceláří pro účely jiného řízení.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci číslo 128/2020 vyhotovený Bc. Alenou Mackovou dne 27.10.2020.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, dlužníkem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Katastrální území: Liberec (682039)

List vlastnictví číslo: 13206

Vlastník: Doubrava Zdeněk, Podhorská 2730/86, 46601 Jablonec nad Nisou

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - rozestavěné jednotky č. 60/9 v budově č.p. 60, příslušející k části obce Liberec I-Staré Město, na pozemku p.č. 706, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 690/12690, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13206 a listu vlastnictví č. 1590, vše v k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec, která se nachází v podkroví výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, netypového, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulicích Vzdušná a 5. května. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 6008/1, nebo z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 5773, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 100 lety. V průběhu životnosti byla pravděpodobně provedena výměna původních oken za nová.

Nedokončená bytová jednotka bude dispozičně řešena jako 2+kk (o výměře 69,0 m^2) s kompletním sociálním zázemím. Podrobný technický popis, vnitřní vybavení jednotky a rozestavěnost jednotlivých konstrukcí je patrné z následujících tabulek.

Prvky vybavení jednotky zjištěné ke dni ocenění:

Základy včetně zemních prací:	smíšené	s *izolací*
Svislé konstrukce:	zděné, v jednotce chybí	
Stropy:	standardní, v jednotce chybí SDK podhledy	
Krov, střecha:	valbová	
Krytiny střech:	šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - parapety svody	*pozinkované* *plastové*
Úprava vnitřních povrchů:	částečné vápenné omítky	
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky	
Vnitřní obklady keramické:	-	
Schody:	betonové	*povrch teraco*
Dveře:	vstupní dřevěné	
Okna:	střešní zdvojená	
Povrchy podlah:	pouze podlahová konstrukce	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ -	
Elektroinstalace:	220V - pouze přivedeno	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	přiveden rozvod vody	
Vnitřní kanalizace:	přiveden rozvod kanalizace	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	-	
Vybavení kuchyní:	-	
Vnitřní hygienické vybavení:	-	
Výtahy:	-	
Ostatní:	-	

- vybavení bytové jednotky

Rozestavěnost jednotky:

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Hodnocení	Dokončeno	Podíl rozest.
Základy včetně zemních prací:	6,00%	Standard	100%	0,000%
Svislé konstrukce:	18,80%	Standard	70%	5,749%
Stropy:	8,20%	Standard	50%	4,179%
Krov, střecha:	5,30%	Standard	100%	0,000%
Krytiny střech:	2,40%	Standard	100%	0,000%
Klempířské konstrukce:	0,70%	Podstandard	100%	0,000%
Úprava vnitřních povrchů:	6,90%	Standard	40%	4,220%

Úprava vnějších povrchů:	3,10%	Standard	100%	0,000%
Vnitřní obklady keramické:	2,10%	Standard	0%	2,141%
Schody:	3,00%	Standard	100%	0,000%
Dveře:	3,20%	Standard	10%	2,936%
Okna:	5,40%	Standard	100%	0,000%
Povrchy podlah:	3,10%	Standard	30%	2,212%
Vytápění:	4,70%	Standard	0%	4,791%
Elektroinstalace:	5,20%	Podstandard	30%	3,710%
Bleskosvod:	0,40%	Standard	100%	0,000%
Vnitřní vodovod:	3,30%	Standard	30%	2,355%
Vnitřní kanalizace:	3,20%	Standard	30%	2,283%
Vnitřní plynovod:	0,40%	Standard	0%	0,408%
Ohřev vody:	2,10%	Standard	0%	2,141%
Vybavení kuchyní:	1,80%	Standard	0%	1,835%
Vnitřní hygienické vybavení:	3,80%	Standard	0%	3,874%
Výtahy:	1,30%	Není	100%	0,000%
Ostatní:	5,60%	Standard	0%	5,708%

Celkový podíl rozestavěných konstrukcí a vybavení: **48,542%**

*[podíl rozestav. = upravený obj. podíl konstrukce / ∑ všech upr. obj. podílů * (1 - dokončeno); kdy upravený obj. podíl = obj. podíl * hodnocení (standard =1, podstandard = 0,46, nadstandard = 1,54, není = 0)]*

6. Obsah znaleckého posudku

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt 2+kk, ul. Klostermannova, Liberec I-Staré Město

Jednotka: **Liberec I-Staré Město, 434/6, LV 8719**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2021 11:11:14. Zápis proveden dne 05.08.2021. — **V-7396/2021-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **762, LV 4570**

jednotky: **Liberec I-Staré Město, 434/6, LV 8719**

2) Byt 3+kk, ul. Klostermannova, Liberec I-Staré Město

Jednotka: **Liberec I-Staré Město, 450/1, LV 9403**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 12.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 07.06.2022. — **V-4673/2022-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **2493/2, LV 9339**; **2493/4, LV 11227** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**

jednotky: **Liberec I-Staré Město, 450/1, LV 9403**

3) Byt 3+kk, ul. Vzdušná, Liberec I-Staré Město

Jednotka: **Liberec I-Staré Město, 56/11, LV 14007**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 16:41:27. Zápis proveden dne 11.08.2022. — **V-6512/2022-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Liberec I-Staré Město, 56/11, LV 14007**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt 2+kk, ul. Klostermannova, Liberec I-Staré Město	
Výchozí cena (VC):	3 450 000,– Kč
Množství (M):	63,90 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ a\ charakter\ objektu}$:	1,05
$K_{stav\ a\ vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,05
$K_{příslušenství}$:	1,05
$K_{datum\ realizace}$:	0,85

Jednotková cena (JC):	54 869,55 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt 3+kk, ul. Klostermannova, Liberec I-Staré Město	
Výchozí cena (VC):	5 000 000,– Kč
Množství (M):	60,60 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ a\ charakter\ objektu}$:	1,05
$K_{stav\ a\ vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,05
$K_{příslušenství}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	0,98
Jednotková cena (JC):	58 742,08 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt 3+kk, ul. Vzdušná, Liberec I-Staré Město	
Výchozí cena (VC):	5 400 000,– Kč
Množství (M):	79,70 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ a\ charakter\ objektu}$:	1,10
$K_{stav\ a\ vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,05
$K_{příslušenství}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	58 661,54 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ a\ charakter\ objektu} \times K_{stav\ a\ vybavení\ bytu} \times K_{umístění\ v\ domě} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m^2:		54 869,55 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum (JC \times V) / \sum V$):		57 424,39 Kč
Maximální jednotková cena za m^2:		58 742,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		57 420,– Kč
Jednotkové množství:	×	69,00 m^2
Porovnávací hodnota:	=	3 961 980,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako dokončená jednotka): 3 961 980,– Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz *3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku*.) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dobrá docházková vzdálenost do centra města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu (lodžie)
- jednotka není stavebně dokončena (není započata vestavba)

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení **č.j. KSLB 82 INS 10222/2022,** byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - rozestavěné jednotky č. 60/9 v budově č.p. 60, příslušející k části obce Liberec I-Staré Město, na pozemku p.č. 706, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 690/12690, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13206 a listu vlastnictví č. 1590, vše v k.ú. Liberec, obec Liberec, okres Liberec.

Rozestavěná jednotka č. 60/9	
Obvyklá cena rozestavěné jednotky č. 60/9 (dokončené, zkolaudované)	3 961 980,- Kč
Úprava rozestavěností *(3 961 980,- Kč * 0,51458 = 2 012 008,- Kč)*	
Obvyklá cena rozestavěné jednotky č. 60/9 činí (zaokrouhleno):	**2 040 000,- Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 040 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 30.11.2022

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 30.11.2022

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com