

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 04212 - 0034 / 2021



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady,
se specializací oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu - rozestavěného rodinného dům na pozemkové
parcele 1162/1, v k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, kraj Liberecký

Znalec: Ing. Petr Pavlata
Zásada 52
468 25 Zásada 52
Telefon: 604 723 386
e-mail: znalec@pavlata.cz

Zadavatel: 5 v jednom s.r.o.
Humpolecká 1886/26
140 00 Praha

Počet stran: 17 a 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2. 6. 2021

Vyhotoveno: V Zásadě 23. 6. 2021

Ing. Petr Pavlata

- soudní znalec -

oceňování nemovitostí, stavby bytové a průmyslové

468 25 ZÁSADA 52

tel./fax: 493 385 233, mobil: 604 723 386

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti pro dobrovolnou dražbu - rozestavěného rodinného domu na pozemkové parcele 1162/1 v k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, kraj Liberecký, včetně venkovních úprav a pozemků

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Projektová dokumentace. Stavba není evidovaná v katastru nemovitostí.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.6.2021 za přítomnosti zástupce majitele nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí List vlastnictví č.1634, katastrální území Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, okres Liberec.

Pozemky:

p.p.č.892/3	výměra	6 m ²	ostatní plocha ostatní komunikace
p.p.č.1162/1	výměra	680 m ²	zahrada

- Kopie katastrální mapy
- Projektová dokumentace pro dodatečné povolení stavby
- Místní šetření dne 18.5.2021
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. č. 188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb.
- Literatura: - Předpisy pro oceňování nemovitostí - Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc.
 - Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání Prof. Ing. A.Bradáč, DrSc.
 - Oceňování nemovitostí I. II.a III. Ing. J. Kokoška
 - Úřední oceňování majetku – Prof.Ing.A.Bradáč, DrSc., Ing.P.Krejčí, Ing.V.Scholzová

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům na p.p.č.1162/1 v k.ú. Arnultovice u Nového Boru
Adresa předmětu ocenění: Dobrovského ulice
473 01 Nový Bor
LV: 1634
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor
Katastrální území: Arnultovice u Nového Boru
Počet obyvatel: 11 616
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 456,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

5 v jednom s.r.o., RČ/IČO: 28704754, Humpolecká 1886/26, 140 00 Praha, podíl 1 / 1
Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č.1634, Katastrálního úřadu pro LK, KP Liberec, pro obec Nový Bor, katastrální území Arnultovice u Nového Boru, okr.Liberec.

Dokumentace a skutečnost

Pro potřeby ocenění je vycházeno ze skutečného stavu, tak jak bylo zjištěno při místním šetření 2.6.2021.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitosti jsou situovány v obci Nový Bor, v ulici Dobrovského, v zástavbě rodinných a bytových domů.

3.2. Obsah

1. Rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Bez dalších vlivů.	III	0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,260$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,200$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,300$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,638$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,560$$

1. Rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1

Jedná se o rozestavěný nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sklonitou střechou. Objekt je zděný, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, schodiště ocelové, krytina z betonových tašek, klempířské prvky nejsou, omítky vnitřní vápenné - nedokončené, vnější nejsou, okna plastová, částečně nejsou osazena, střešní dřevěné, dveře nejsou, podlahy nedokončeny, technická vybavenost je nedokončena. Objekt rodinného domu je situován na p.p.č.1162/1.

V objektu bude v přízemí situováno zádveří, chodba se schodištěm, obývací pokoj s kk, sociální zázemí, a technická místnost s kotelnou a pokoj. V podkroví bude situována hala, tři ložnice, sociální zařízení a ložie. Objekt je v dobrém technickém stavu. Stavba rodinného domu je v rozestavěném stavu, z tohoto důvodu je ocenění provedeno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.N.P.	$21,05*7,00-5,64*2,15+3,95*5,25 =$	155,96 3,05 m
II.N.P. - podkroví	$(21,05*7,00-5,64*2,15+3,95*5,25)*0,6 =$	93,58 2,75 m
249,54 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.N.P.	$(21,05*7,00-5,64*2,15+3,95*5,25)*(3,05) =$ 475,68
NP	II.N.P. - podkroví + zastřešení	$(21,05*7,00-5,64*2,15+3,95*5,25)*1,65+155,96*2,55*0,5 =$ 456,19
Obestavěný prostor - celkem:		931,87 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy, standard	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	přízemí s rovným podhledem, podkroví se skoseným stropem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	P	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	kovové	S	50
11. Schody	nedokončeno	C	50
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	plastová	S	50
13. Okna	chybí	C	50
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100

19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	50	1,00	0,50
11. Schody	C	1,00	50	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	C	5,20	50	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5520

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	14,85	9	175	5,14	0,7633
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	38,41	9	140	6,43	2,4698

3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	14,31	9	140	6,43	0,9201
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,22	9	110	8,18	1,0814
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	6,16	9	60	15,00	0,9240
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100,00	0,46	2,67	4,84	9	65	13,85	0,6703
11. Schody	S	1,00	50,00	1,00	0,50	0,91	9	140	6,43	0,0585
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	4,71	9	65	13,85	0,6523
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,59	9	45	20,00	0,5180
										8,1 %

Opotřebení:

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5520
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 332,72
Plná cena: 931,87 m ³ * 3 332,72 Kč/m ³	=	3 105 661,79 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 8,1 % /100)	*	0,919
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 854 103,19 Kč
Koeficient pp	*	1,560
Cena stavby CS	=	4 452 400,98 Kč
Rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1 - zjištěná cena	=	4 452 400,98 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy zahrnují přípojky sítí drobné zpevněné plochy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1	4 452 400,98 Kč
Celkem	4 452 400,98 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	=	4 452 400,98
4,00 % z ceny staveb	*	0,0400
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	178 096,04 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,200

Index polohy pozemku I_P = 1,300

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,200 * 1,000 * 1,300 = 1,560$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	456,-	1,560		711,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	892/3	6	711,36	4 268,16
§ 4 odst. 1	zahrada	1162/1	680	711,36	483 724,80
Stavební pozemky - celkem			686		487 992,96

Pozemky - zjištěná cena celkem = **487 992,96 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1	4 452 401,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	178 096,- Kč
3. Pozemky	487 993,- Kč

Výsledná cena - celkem:

5 118 490,- Kč

slovy: Pětmilionůjdnostoosmnácttisícčtyřistadevadesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Ocenění podle cenového předpisu.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Uvedené vyhlášky Ministerstva financí České republiky zohledňují zjištěnou cenu pomocí koeficientů K_1 až K_5 , K_i a K_p .

- K_1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
- K_2 - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu
- K_3 - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu
- K_4 - koeficient vybavení stavby
- K_5 - polohový koeficient
- K_i - koeficient změny cen staveb (koeficient inflace)
- K_p - koeficient prodejnosti

Koeficienty K_1 až K_5 , K_i a K_p umožňují dle jejich stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitostí co do jejich prodejnosti, polohy a provedení. Hodnota koeficientů stanoví začlenění nemovitostí do příslušného kvalitativního pásma, zohlední i rozdílné vlastnictví stavby a pozemků, popřípadě i prodej pouze části nemovitosti. Dále zohledňuje technickou a občanskou vybavenost obce, velikost a význam obce. K_i a K_p jsou zpracovány na základě již uskutečněných prodejů z podkladů finančních úřadů v konkrétních lokalitách.

Z výše uvedeného je zřejmé, že cena zjištěná podle cenového předpisu s úpravou koeficientů K_1 až K_5 , K_i a K_p , je srovnatelná s cenou obvyklou dosažitelnou na trhu s nemovitostmi v daném čase a místě.

Ocenění nákladovým způsobem podle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., a č. 488/2020 Sb., k datu ocenění je:

SO – rozestavěný rodinný dům na p.p.č.1162/1 k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor po zaokrouhlení činí 5 118 500,- Kč

Ocenění srovnávacím způsobem.

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí by uskutečněné a vyhodnocované prodeje měly být starší než 1 rok. Tyto údaje by za delší dobu ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a v neposlední řadě z odborných konferencí pořádaných Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně a Ministerstvem financí ČR.

S nemovitostí uvedeného typu - rozestavěné rodinné domy uvedené velikosti, technického vybavení, se v dané lokalitě běžně neobchoduje a proto nelze stanovit ocenění srovnávacím způsobem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o **obvyklé ceně nemovitostí** - rozestavěného rodinného domu na p.p.č.1162/1 v obci Nový Bor, k.ú. Nový Bor, včetně venkovních úprav a pozemků, kraj Liberecký

6.2. Odpověď

Stanovení obvyklé ceny.

Za cenu obvyklou považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 06/2021. Její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. U nemovitostí charakteru rozestavěné rodinné domy, je v dané lokalitě hodnota stanovená podle cenového předpisu srovnatelná s cenou obvyklou.

Vzhledem k lokalitě umístění oceňované nemovitosti, zaměstnanosti v daném regionu, kupní síle obyvatelstva, porovnání s údaji na trhu s nemovitostmi, stanovují cenu obvyklou podle cenového předpisu.

Obvyklá cena: 5 118 500,- Kč

slovy: Pětmilionůjednostoosmnácttisícipěťset Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202101034.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

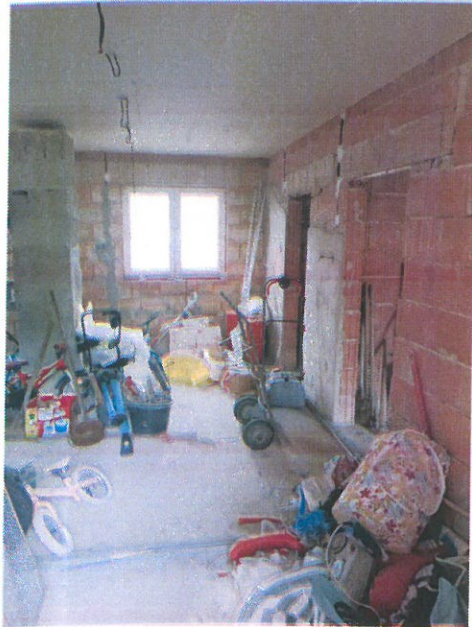
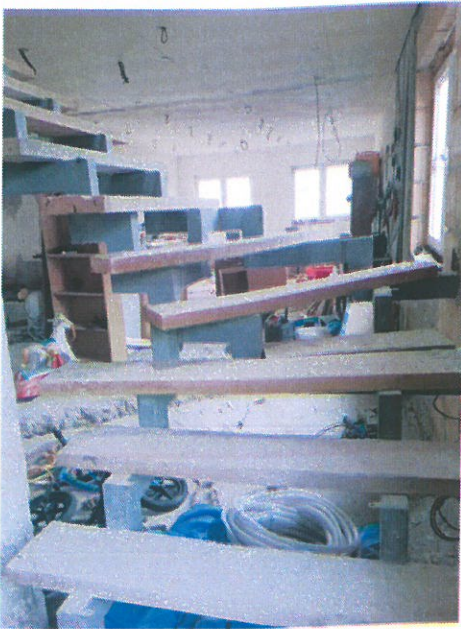
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. prosince 1998, Spr. 6589/98, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby

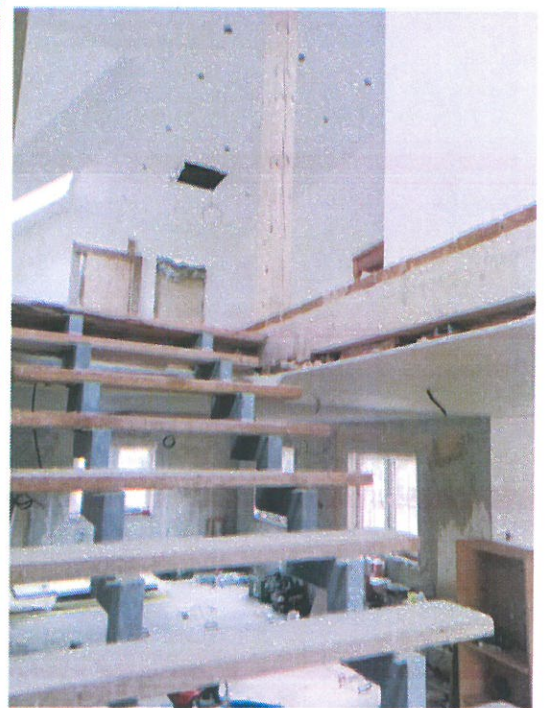
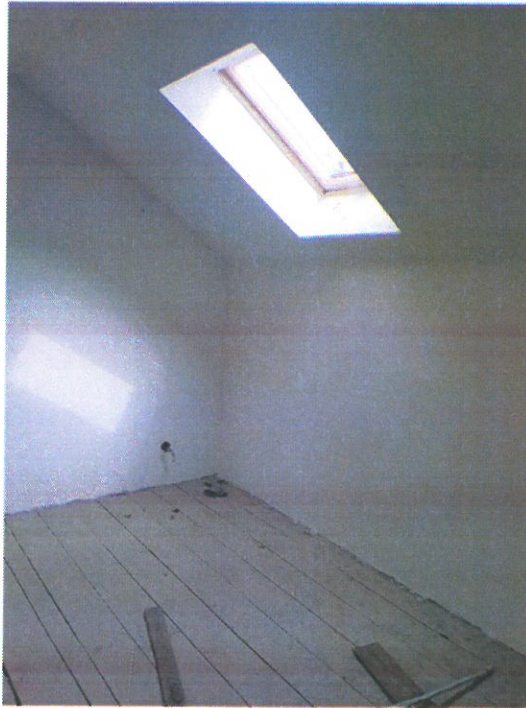
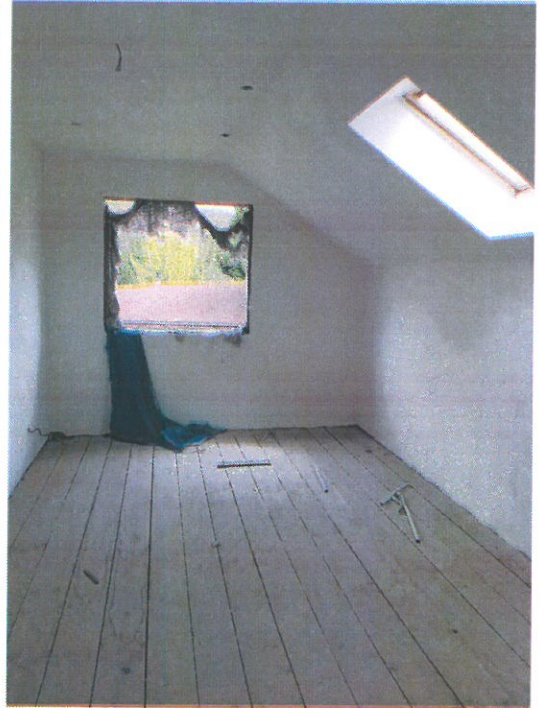
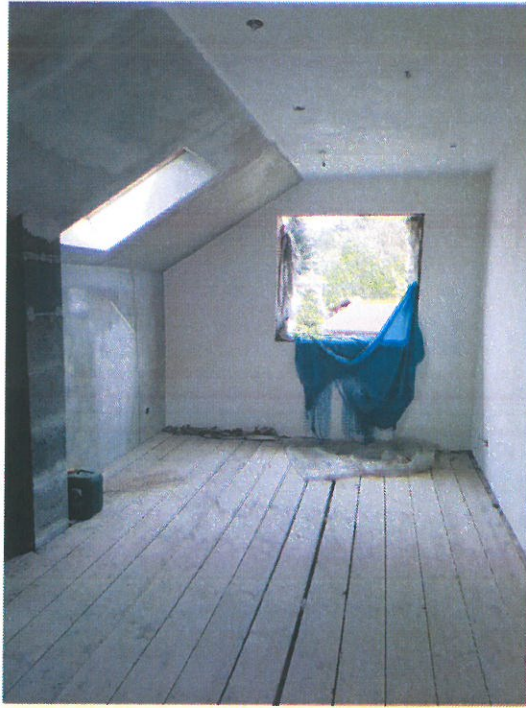
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 04212 - 0034 / 2021 evidence posudků.

V Zásadě 23. 6. 2021



Ing. Petr Pavlata
Zásada 52
468 25 Zásada 52





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2021 08:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0511 Česká Lípa
území: 707147 Arnultovice u Nového
Boru

Obec: 561860 Nový Bor

list vlastnictví: 1634

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
5 v jednom s.r.o., Humpolecká 1886/26, Krč, 14000 Praha 4	28704754	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
892/3		6 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území
1162/1	680	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2295-418/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 892/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-4016712/VB002 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 08:03:00. Zápis proveden dne 16.07.2019.

v-4248/2019-501

Pořadí k 24.06.2019 08:03

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu soudního exekutora JUDr. Bémové č.j. 4 Ex-233/2002 -156 ze dne 27.08.2015. Právní moc ke dni 22.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 13:32:04. Zápis proveden dne 18.02.2016.

v-536/2016-501

Pro: 5 v jednom s.r.o., Humpolecká 1886/26, Krč, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 28704754

o Smlouva kupní ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2018 08:08:00. Zápis proveden dne 16.03.2018.

v-1284/2018-501

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2021 08:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa
Obec: 561860 Nový Bor
Území: 707147 Arnultovice u Nového Bora
List vlastnictví: 1634

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

listina

Pro: 5 v jednom s.r.o., Humpolecká 1886/26, Krč, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 28704754

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.06.2021 08:31:40

Ověřuji pod pořadovým číslem V 584/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ... LIBERCI ... dne ...
Podpis Razítko

Lenka Vágenknechtová
notářka v Liberci
příslušenství
číslo notářské kanceláře





