ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066877/2024

Obor/odvětví/specializace: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je stavební pozemek s parc.č. 2157/11 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 1488 a pozemek s parc.č. 2157/4 v k.ú. Nový Bor.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: au8u8dw

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 32/24

OBVYKLÁ CENA	**3 050 000 Kč**

Počet stran: 42 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 01.08.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 6.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 32/24-19 ze dne 25.1.2024, a to:

- zeleň parcelní číslo. 2157/4 o výměře 94m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Liberecký kraj - KP Česká Lípa, pro obec Nový Bor, katastrální území Nový Bor, na listu vlastnictví č. 1873
- pozemek parcelní číslo. 2157/11 o výměře 122m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Liberecký kraj - KP Česká Lípa, pro obec Nový Bor, katastrální území Nový Bor, na listu vlastnictví č. 1873

Součástí je stavba: Nový Bor, č.p. 1488, rod. dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2157/11

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 1.8.2024. Prohlídka provedena dne 01.08.2024 v 10:30 hodin.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.08.2024 za přítomnosti znalec Lukáš Žižka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do KN pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.,) 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.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon

č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Použité metody:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případní omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z realizovaných prodejů a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Bor, k.ú. Nový Bor
Adresa nemovité věci: Meruňková 1488, 473 01 Nový Bor

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Galek, Meruňková 1488, 473 01 Nový Bor, LV: 1873, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje:
Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor

Výčet sebraných a vytvořených dat:
- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 434/2023 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností a zpřístupněna byla celá nemovitost. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Nový Bor je město v severní části okresu Česká Lípa, na rozhraní CHKO Lužické hory a CHKO České středohoří. Je známé zejména svým sklářským průmyslem. Počet obyvatel města mírně klesá. Žije zde přibližně 11 tisíc obyvatel.

Ve městě se nachází několik hotelů, penziony a řada restauračních zařízení. Obyvatelé současného Nového Boru mohou využívat knihovnu, kulturní zařízení, přírodní amfiteátr, divadlo, letní kino, poštu, zdravotnické zařízení, lékárny, dům s pečovatelskou službou, řadu škol, obchodů, služeb a sportovních zařízení. Dopravní obslužnost zajišťují v lokalitě místní a dálkové autobusové spoje, městem také prochází železnice.

Oceňovaná nemovitost se nachází v jihozápadní části města. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2157/21 Město Nový Bor, nám. Míru 1, 47301 Nový Bor

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podsklepený řadový dvoupodlažní rodinný dům s obytným podkrovím, garáží a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na betonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je betonová. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem a jako střešní krytina je použita tašková krytina. Rodinný dům je vytápěný kotlem na TP se zásobníkem a teplou vodu. Z IS je dům napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Rodinný dům byl postaven přibližně v roce 1994 a celková dispozice je 5+kk.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby 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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV se nachází zástavní právo smluvní. Oprávnění pro: Union Invest Holding, a.s., povinnost k: Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš. Povinnost k: Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo. Povinnost k: Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9. Povinnost k: Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice. Povinnost k: Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Dle sdělení vlastníka není oceňovaná věc pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 1488
2. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 1488
2. Porovnávací hodnota
2.1. Rodinný dům včetně pozemku a příslušenství
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídící se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat z prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývají z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1488
Adresa předmětu ocenění:	Meruňková 1488 473 01 Nový Bor
LV:	1873
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Nový Bor
Katastrální území:	Nový Bor
Počet obyvatel:	11 485

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 963,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 461,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}071}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}970}$

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

Koeficient **pp** = I_T * I_P = **1,039**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = I_T * I_P = **0,970**

1. Rodinný dům č.p. 1488

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 874,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	88,00 m^2
1.NP:	=	80,00 m^2
2.NP:	=	80,00 m^2
Podkroví:	=	80,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	88,00 m^2	2,30 m
1.NP:	80,00 m^2	2,60 m
2.NP:	80,00 m^2	2,60 m
Podkroví:	80,00 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(88)*(2,60)	=	228,80 m^3
1.NP:	(80)*(3,00)	=	240,00 m^3
2.NP:	(80)*(3,00)	=	240,00 m^3
Podkroví:	(80)*(3,00/2)	=	120,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**828,80 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	80,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	328,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 4,10

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m2 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 30 = \mathbf{0{,}850}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}850 = \mathbf{0{,}780}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 874,- Kč/m^3 * 0,780 = 3 021,72 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 828,80 m^3 * 3 021,72 Kč/m^3 * 1,000 * 0,970= 2 429 269,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 429 269,49 Kč

2. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Index omezujících vlivů pozemku

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

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = **0,970**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 461,-	0,970		1 417,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2157/4	94	1 417,17	133 213,98
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2157/11	122	1 417,17	172 894,74
Stavební pozemky - celkem			216		**306 108,72**

Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11 - cena zjištěná celkem = 306 108,72 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1488

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	39,58 m²	0,00	0,00 m²	
sklad	21,46 m²	0,50	10,73 m²	
chodba	1,65 m²	0,50	0,83 m²	
				11,55 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	3,07 m²	1,00	3,07 m²	
chodba	8,11 m²	1,00	8,11 m²	
WC	1,87 m²	1,00	1,87 m²	
pokoj 1 s kuchyní	38,51 m²	1,00	38,51 m²	
				51,56 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
balkon	7,06 m²	0,50	3,53 m²	
pokoj 2	19,14 m²	1,00	19,14 m²	
chodba	5,89 m²	1,00	5,89 m²	
koupelna	7,35 m²	1,00	7,35 m²	
WC	3,27 m²	1,00	3,27 m²	
pokoj 3	12,04 m²	1,00	12,04 m²	
				51,22 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj 4	14,78 m^2	1,00	14,78 m^2	
pokoj 5	19,72 m^2	1,00	19,72 m^2	
chodba	9,37 m^2	1,00	9,37 m^2	
koupelna	4,28 m^2	0,00	0,00 m^2	
				43,87 m^2
				158,20 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	88,00	2,30 m
1.NP	80,00	2,60 m
2.NP	80,00	2,60 m
Podkroví	80,00	2,30 m
	328,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(88)*(2,60) =	228,80
NP	1.NP	(80)*(3,00) =	240,00
NP	2.NP	(80)*(3,00) =	240,00
Z	Podkroví	(80)*(3,00/2) =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			**828,80 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	betonové
4. Střecha	krov, sedlová
5. Krytina	tašková krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné a náplňové dveře
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	plynový kotel, kotel na TP
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studená a teplá

20. Zdroj teplé vody	zásobník
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	digestoř, rozvod antén

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	80
Užitná plocha (UP)	[m^2]	158
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	828,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 459 200
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 221 440**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům včerně pozemku a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	158,20 m^2
Obestavěný prostor:	828,80 m^3
Zastavěná plocha:	80,00 m^2
Výměra pozemku:	216,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pokud je oceňovaná nemovitost v lepším stavu, poloze nebo vybavení než srovnávané nemovitosti, použije se koeficient nižší než 1.00. Pokud je oceňovaná nemovitost v horším stavu, poloze nebo vybavení, použije se koeficient vyšší než 1.00. Pokud jsou parametry srovnatelné, použije se koeficient 1.00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Arnultovice, Nový Bor - V-7028/2023-501**

Lokalita: Arnultovice, Nový Bor - V-7028/2023-501

Popis: Rodinný dům 5+1 v klidné části Nového Boru v Arnultovicích, s dvěma garážemi a zahradou o výměře 486 m2. Dům je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem, voda je napojena na městský vodovod a odpady jsou vedeny do kanalizace. Elektrický proud 220V/380V. V zadní části domu jsou nová plastová okna a původní radiátory byly vyměněny za deskové. V domě je malý sklep vhodný pro skladování potravin. Dům je dispozičně řešen s obývacím pokojem propojitelným s kuchyní a jídelnou. Koupelna a prádelna, kde je umístěn plynový kotel, jsou určeny k rekonstrukci. V patře jsou ložnice a tři menší pokoje. Krovy domu jsou v pořádku, střecha je eternitová. Dům je obyvatelný, ale vhodný k rekonstrukci.

Pozemek: 613,00 m^2

Užitná plocha: 170,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-7028/2023-501	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší provedení	1,05
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící objekt	0,97

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-7028/2023-501; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - horší provedení; Celkový stav - horší celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící objekt;

Cena k 4.12.2023	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 800 000 Kč	1,09	**3 052 000 Kč**

Název: **Nový Bor - V-3045/2024-501**
Lokalita: Nový Bor - V-3045/2024-501
Popis: Dům v Nového Boru na pěší zóně v ulici Purkyňova nabízí dva obchodní prostory v přízemí, které lze pronajmout a získat tak stabilní příjem. Ve 2. NP se nachází byt 3+kk s rozpracovanou rekonstrukcí a ve 3. NP je půda s možností vytvoření další bytové jednotky, čímž se zvýší kapacita a potenciální výnos. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda, kanalizace) a vytápění bytu zajišťují plynové wavky s ohřevem vody přes průtokový ohřívač. Nemovitost spadá do památkové zóny a vedle domu je samostatně stojící garáž.
Pozemek: 299,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-3045/2024-501	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší provedení	1,10
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - možnost komerčního využití	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-3045/2024-501; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - lepší lokalita; Provedení a vybavení - horší provedení; Celkový stav - horší celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost komerčního využití;

Cena k 24.5.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 200 000 Kč	0,98	**3 136 000 Kč**

Název: **Skalice u České Lípy - V-527/2024-501**
Lokalita: Skalice u České Lípy - V-527/2024-501
Popis: Skalice u České Lípy je obec roztažená podél silnic v Ralské pahorkatině na východní hranici CHKO České středohoří. Dům se nachází na okraji pozemku o rozloze 1947 m2 s vlastní příjezdovou cestou a je připraven k rekonstrukci. Vytápění zajišťuje plyn, voda je z místního rozvodu a odpad je řešen odpadní jímkou. Na pozemku je garáž pro menší auto. Základní škola je 1,2 km vzdálená a mateřská školka 600 m. Vyšší odborná škola sklářská a střední škola včetně gymnázia se nachází v nedalekém Novém Boru.
Pozemek: 1 947,00 m^2
Užitná plocha: 85,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-527/2024-501	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,10
K3 Poloha - horší lokalita	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící objekt	0,97

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - V-527/2024-501; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatně stojící objekt;

Cena k 24.1.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 850 000 Kč	1,04	**2 964 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 964 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 050 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 136 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**3 050 667 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 050 667 Kč**

3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11
Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru.

V okolí obce Nový Bor se v minulosti obchodovalo cca 5 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 1 500,- Kč/m2 do 3 000,- Kč/m2. Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 1 350,- Kč/m2 až 2 700,- Kč/m2. Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 2 000,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2157/4	94	2 000,00		188 000
zastavěná plocha a nádvoří	2157/11	122	2 000,00		244 000
Celková výměra pozemků		**216**	**Hodnota pozemků celkem**		**432 000**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 1488 — 2 429 269,- Kč
2. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11 — 306 109,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 735 378,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 735 380,- Kč

slovy: dva miliony sedm set třicet pět tisíc tři sta osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 735 380 Kč

slovy: dva miliony sedm set třicet pět tisíc tři sta osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1488	5 221 440,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům včetně pozemku a příslušenství	3 050 667,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky s parc.č. 2157/4 a 2157/11	432 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 050 667 Kč**
Věcná hodnota	**5 653 440 Kč**
z toho hodnota pozemku	432 000 Kč

Obvyklá cena	**3 050 000 Kč**

slovy: tři miliony padesát tisíc Kč

Silné stránky

Garáž.

Slabé stránky

Řadový dům.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu zjištěnou cenu (jako povinnou součást znaleckého posudku) nemovité věci ke dni 1.8.2024.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 32/24-19 ze dne 25.1.2024, a to:

- zeleň parcelní číslo. 2157/4 o výměře 94m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Liberecký kraj - KP Česká Lípa, pro obec Nový Bor, katastrální území Nový Bor, na listu vlastnictví č. 1873
- pozemek parcelní číslo. 2157/11 o výměře 122m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Liberecký kraj - KP Česká Lípa, pro obec Nový Bor, katastrální území Nový Bor, na listu vlastnictví č. 1873

Součástí je stavba: Nový Bor, č.p. 1488, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2157/11

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětné nemovitosti včetně příslušenství, se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 1.8.2024, ve výši: 3 050 000 Kč.

Závady (věcná břemena, nájemní vztahy, atp.) nebyly zjištěny.

Obvyklá cena	**3 050 000 Kč**
slovy: tři miliony padesát tisíc Kč	

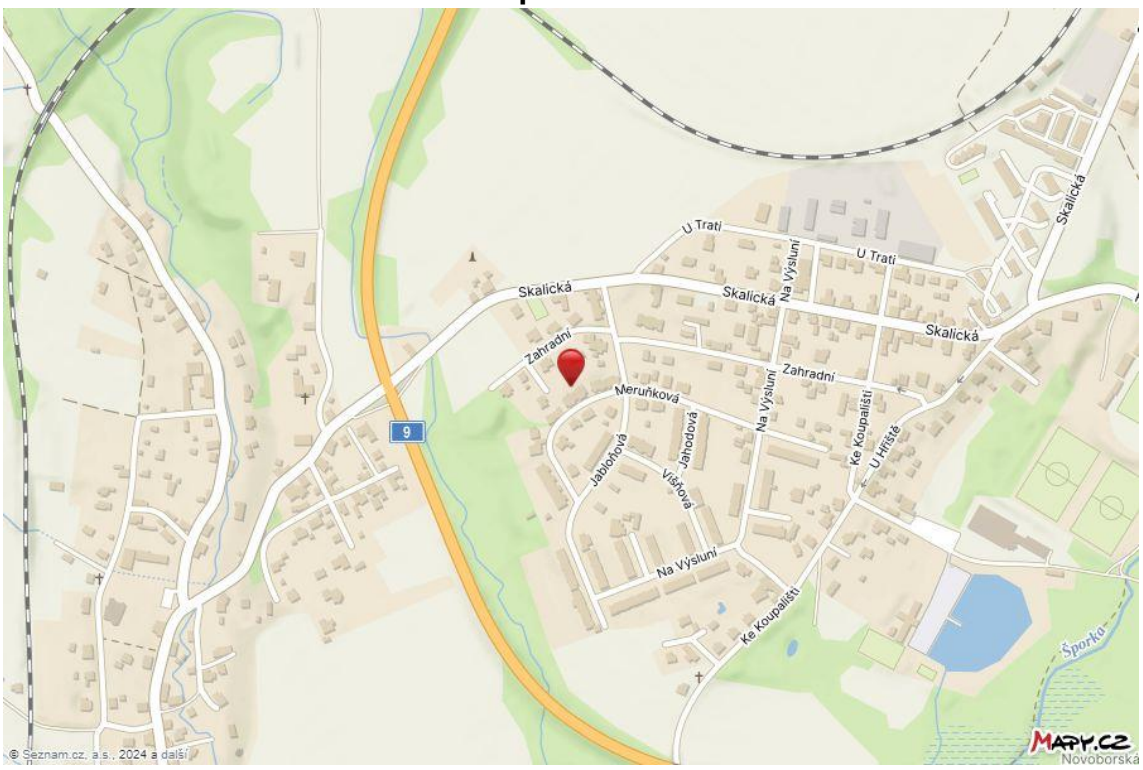
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

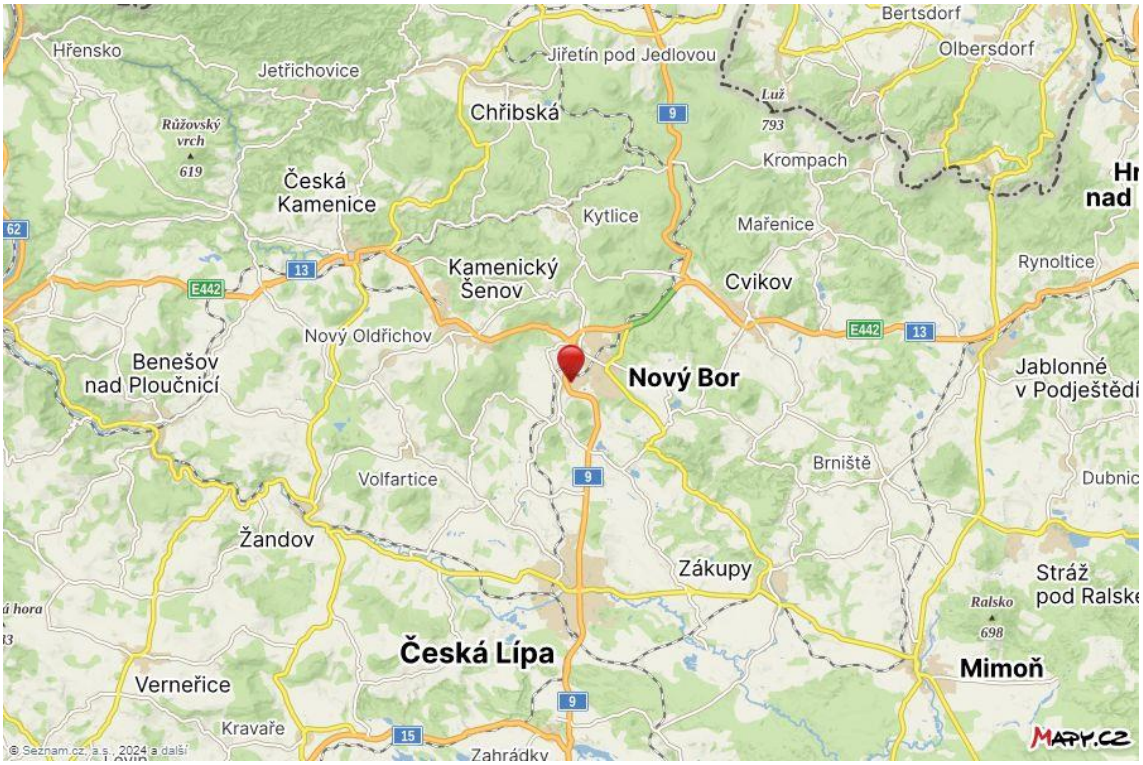
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1873 ke dni 07.07.2024.	4
Informace o povodních	1
Fotodokumentace	6

Mapa oblasti

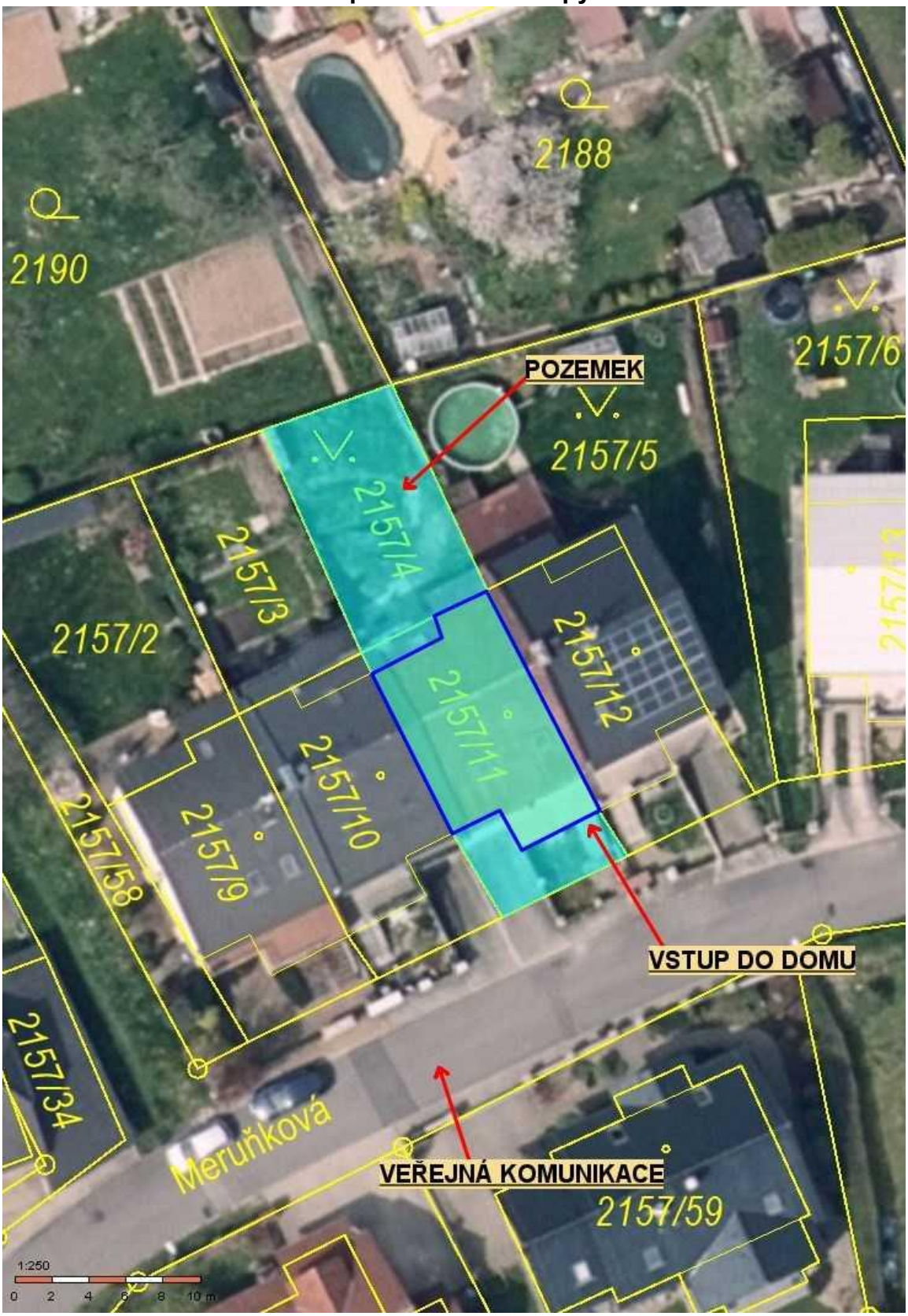




Mapa oblasti

Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1873 ke dni 07.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2024 01:14:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 32/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561860 Nový Bor**

Kat.území: **707155 Nový Bor** List vlastnictví: **1873**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2157/4	**94**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
2157/11	**122**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Nový Bor, č.p. 1488, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2157/11**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění dluhů vzniklých do 20.12.2079, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.960.000,- Kč s příslušenstvím a ostatních dluhů do výše 2.352.000,- Kč.

  Oprávnění pro

  Union Invest Holding, a.s., Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, [redacted]

  Povinnost k

  Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 3800/632111-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 10:00:14. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Česká Lípa V-8570/2017-501**

  Listina **Smlouva o postoupení pohledávky č. 632111/1 ze dne 13.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 08:40:00. Zápis proveden dne 21.12.2023. V-6668/2023-501**

  Pořadí k **12.12.2017 10:00**

  Související zápisy

  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 3800/632111-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 10:00:14. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Česká Lípa V-8570/2017-501**

  Související zápisy

  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 3800/632111-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 10:00:14. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Česká Lípa V-8570/2017-501**

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1873 ke dni 07.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2024 01:14:00*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561860 Nový Bor**

Kat.území: **707155 Nový Bor** List vlastnictví: **1873**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor, RČ/IČO:

[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-32/2024 -15 ze dne 25.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 18:02:42. Zápis proveden dne 29.01.2024; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

Z-357/2024-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Ráčka č.j. 179-32/2024 -19 ze dne 25.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 18:02:41. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**

Z-359/2024-501

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 15.3.2024 č.j. 179 Ex 32/24-34, nabytí právní moci exekučního příkazu dne 12.2.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2024 07:51:17. Zápis proveden dne 27.03.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**

Z-1300/2024-501

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor, RČ/IČO:

[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1164/2024 -8 ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 23:11:03. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Znojmo**

Z-2649/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Koutníkové č.j. 193 Ex-1164/2024 -22 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 23:04:14. Zápis proveden dne 15.04.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**

Z-1333/2024-501

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor, RČ/IČO:

[redacted]

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1873 ke dni 07.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2024 01:14:00*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561860 Nový Bor**
Kat.území: **707155 Nový Bor** List vlastnictví: **1873**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 3540/24-9 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 19:10:30. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-18652/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Suchánka č.j. 220 Ex-3540/2024 -10 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 19:10:29. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-1872/2024-501

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice
Povinnost k
Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-2656/2024 -18 ze dne 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2024 10:41:57. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-2846/2024-501

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 2157/11, Parcela: 2157/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-2656/2024 -27 ze dne 07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2024 10:41:57. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-2845/2024-501

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2017 12:49:27. Zápis proveden dne 17.01.2018.**
V-8864/2017-501

Pro: **Galek Jan, Meruňková 1488, 47301 Nový Bor** *RČ/IČO:* [redacted]

F *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.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1873 ke dni 07.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2024 01:14:00*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561860 Nový Bor**

Kat.území: **707155 Nový Bor** List vlastnictví: **1873**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: *Vyhotoveno: 07.07.2024 03:52:06*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.
strana 4

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 47301, Česká Lípa, Nový Bor, Meruňková 1488

Obec:	Nový Bor	Část obce:	Nový Bor	PSČ:	47301
Ulice:	Meruňková	Číslo popisné:	1488	Číslo orientační:	

Stát: ČESKÁ REPUBLIKA

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

PSČ	**47301**	Pošta	**Nový Bor**
Městská část	**Nový Bor**	Část obce	**Nový Bor**
Ulice	**Meruňková**	Číslo domovní/orientační	**1488/**
Okres	**Česká Lípa**	Obec	**Nový Bor**
Geo X	**970547.00**	Geo Y	**724567.00**

UPI

Riziko povodeň	**1**	Riziko kriminalita	**3**
Riziko vichřice		Riziko vloupání	**4**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	**budova s číslem popisným**	Počet bytů	**1**
Dokončení	**31.12. 2000**	Počet podlaží	**2**
Druh konstrukce	**Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací**	Obestavěný prostor (m^3)	
Zastavěná plocha (m^2)	**89**	Podlahová plocha (m^2)	
Připojení kanalizace	**Přípoj na kanalizační síť**	Připojení plyn	**Plyn z veřejné sítě**
Připojení vodovod	**S vodovodem**	Vybavení výtahem	**Bez výtahu**
Způsob vytápění	**Centrální domovní (kotel ve stav**	Zpusob využití	**rodinný dům**

Parcela

Kmenové číslo	**2157**	Číslo	**2157/11**
Poddělení čísla	**11**	Výměra parcely	**122**
Způsob využití		Druh pozemku	**zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely	**Pozemková**		

Fotodokumentace

Veřejná komunikace

Pohled na dům

Pohled na dům

Pokoj s kuchyní

Pokoj s kuchyní

Chodba

Fotodokumentace

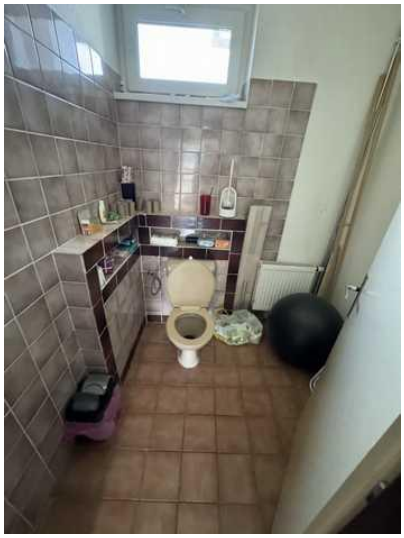
Zádveří

WC

Schdiště

Chodba

Pokoj



WC

Fotodokumentace

Pokoj

Koupelna

Balkon

Poškozená omítka

Schodiště

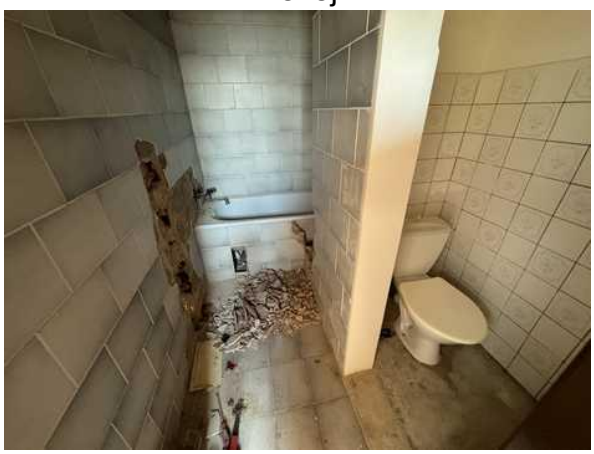
Chodba

Fotodokumentace

Chodba

Pokoj

Pokoj



Koupelna

Schodiště

Schodiště

Fotodokumentace

Sklad

Sklad

Kotel

Garáž

Fotodokumentace

Garáž

Kotel na TP

Pohled do zahrady

Lešení

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 202419.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066877/2024.

V Brně 6.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.