

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17936-153/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o. insolvenční správce dlužníků Daniel a Romana Masopustovi Kalinova 107, 473 01 Nový Bor
Číslo jednací:	KSLB 87 INS 3968/2022-A-7
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Kalinova č.p. 107, Nový Bor, okres Česká Lípa
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.05.2022
Zpracováno ke dni:	25.01.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.01.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 107 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 154; 155/1; 155/2; 156 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Nový Bor.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení. Aktualizace posudku č. 16457-1099/2022 k datu 25.01. 2023 na základě fyzického stavu zjištěného při prohlídce 24.05.2022.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, odhad č. 189 / 24 / 06 (Jaroslava Koutská), informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.107, obec Nový Bor
Adresa předmětu ocenění:	Kalinova č.p. 107, Nový Bor, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj

Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor
Ulice: Kalinova
Katastrální území: Nový Bor

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.05.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Masopust, pí. Masopustová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Masopust Daniel a Masopustová Romana, Kalinova 107, 47301 Nový Bor

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 107 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 154; 155/1; 155/2; 156 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Nový Bor.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Dům pocházející z 2. poloviny 18. století prošel novodobými úpravami, přesto si zachoval původní architektonický výraz. Objekt je převážně roubený, patro s uzavřenou pavlačí je zdobně obloženo eternitem, štít je vykládán břidlicí, střecha polovalbová. V roce 1972 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: wC - celková (zřízeny záchody, včetně odkanalizování), dále v roce 1992: rozvody plynu - celková (plynofikace domu), dále v roce 1997: střecha - celková (oprava střechy, nová krytina (beternit), klemp. konstrukce, okapy a žlaby plastové), dále v roce 1998: podlahy - celková, dále v roce 1999: vnitřní povrchy - celková, dále v roce 2000: okna - celková, dále v roce 2001: topná tělesa - celková (provedení ÚT(měděné rozvody), včetně nových radiátorů, osazení boileru), kuchyně - celková, koupelna - celková (nové provedení koupelen v I. a II. NP).

Základy jsou smíšené, objekt je smíšené konstrukce, stěny mají tloušťku 40 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je polovalbový, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plastové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází kuchyně o výměře 8,66 m², pokoj o výměře 11,81 m², pokoj o výměře 18,33 m², koupelna o výměře 5,02 m², WC o výměře 0,85 m², kotelna o výměře 18,90 m², spíž o výměře 6,97 m², sklad o výměře 3,42

m², sklad o výměře 24,74 m², chodba o výměře 16,06 m², sklad o výměře 1,03 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 20,44 m², pokoj o výměře 21,60 m², pokoj o výměře 20,71 m², pokoj o výměře 14,14 m², pokoj o výměře 14,08 m², pokoj o výměře 11,06 m², koupelna o výměře 1,66 m², WC o výměře 0,79 m², chodba o výměře 12,97 m², zádveří o výměře 8,86 m², sklep o výměře 15,30 m². Podlahová plocha činí 242,10 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 257,40 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jihovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné hladké plně a prosklené dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, Odpad: veřejná kanalizace, septik a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, zděný plot. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: garáž (přízemní, nepodsklepená samostatně stojící garáž se nachází na pozemku p.č. 155/2. Je napojena na elektřinu. Objekt je užíván asi 40 let. Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž. Objekt je udržovaný a je standardně vybaven). Dále kolna (nepodsklepený, samostatně stojící objekt kolny se nachází za rodinným domem na pozemku p.č.155/1. Objekt je užíván asi 30 let. Objekt je udržovaný. Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklad. Na objektu je prováděna údržba. Objekt je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Dům je situovaný v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka (5-4901, čp. 107 - zápis do státního seznamu kulturních památek ze dne: 27. 6. 1973).

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Dům byl postaven v roce	1850		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	
		Rok		
		topná tělesa	celková	2001
		kuchyně	celková	2001
		koupelna	celková	2001
		okna	celková	2000
		vnitřní povrchy	celková	1999
		podlahy	celková	1998
		střecha	celková	1997
		WC	celková	1972
	rozvody plynu	celková	1992	
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	smíšená		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	40 cm		
	Střecha	polovalbová		
Krytina střechy	eternitové šablony			
Klempířské prvky	plastové			
Vnější omítky	vápenocementové			
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem			
Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad			
Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo			
Toaleta	klasická toaleta			

Popis místností a rozměry v m ²	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné hladké plné a prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	dvougenerační		
		Kuchyně	Kuchyně	8,66 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,81 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,33 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,02 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	18,90 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	6,97 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	3,42 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	24,74 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	16,06 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	1,03 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	20,44 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,71 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,14 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,08 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,06 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	1,66 m ²	
	Koupelna, WC	WC	0,79 m ²	
	Ostatní prostory	Chodba	12,97 m ²	
	Ostatní prostory	Zádveří	8,86 m ²	
	Podlahová plocha		242,10 m ²	
	Příslušenství	Sklep	15,30 m ²	

		Podlahová plocha vč. příslušenství	257,40 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace, septik	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	bojler	
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberec, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba	
	Popis stavu rodinného domu	dobrý	
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad	
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny	
	Venkovní stavby	garáž	
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný plot	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou	
	Poloha v obci	centrum obce	
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku	
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny		
Další informace	památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka (5-4901, čp. 107 - zápis do státního seznamu kulturních památek ze dne: 27. 6. 1973)		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Nový Bor

Katastrální území: Nový Bor

Počet obyvatel: 11 458

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **943,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 702,00$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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: 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	V	1,02
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:

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

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

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

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	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,178}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$$

1. Nemovitosti LV 3913

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000} * \mathbf{1,000} * \mathbf{1,100} = \mathbf{1,100}$$

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	702,-	1,100		772,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	154	224	772,20	172 972,80
§ 4 odst. 1	zahrada	155/1	236	772,20	182 239,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	155/2	20	772,20	15 444,-
§ 4 odst. 1	zahrada	156	68	772,20	52 509,60
Stavební pozemky - celkem			548		423 165,60

1.2. Rodinný dům č.p. 107

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 825,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$(7,7*17,6+1,2*11,50+8,9*1,5)$	=	162,67 m ²
2.NP:	$7,7*17,6+1,2*11,5$	=	149,32 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	162,67 m ²	2,70 m
2.NP:	149,32 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

OPp:	$((7,7*17,6+1,2*11,50+8,9*1,5)+(7,7*17,6+1,2*11,5))*(2,70)$	=	842,37 m ³
OPs:	$(7,7*17,6)*(3,7/2)+(1,2*11,5)*(0,3/2)$	=	252,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 095,15 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	162,67 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	311,99 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,92

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 23 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (23 + 15) = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,810 = \mathbf{0,818}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,825,- \text{ Kč/m}^3 * 0,818 = 2\,310,85 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,095,15 \text{ m}^3 * 2\,310,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,100 = 2\,783\,800,12 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 783 800,12 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 881,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 6 * 3,4 = 20,40 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	20,40 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

OPp:	(6*3,4)*(2,20)	=	44,88 m ³
OPs:	(6*3,4)*(0,4/2)	=	4,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	48,96 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,666}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,881,- \text{ Kč/m}^3 * 0,666 = 1\,918,75 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,96 \text{ m}^3 * 1\,918,75 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,100 = 103\,336,20 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 103 336,20 Kč

1.4. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	2,1*4,5 =	9,45 2,00 m
		9,45 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp	(2,1*4,5)*(2,00) = 18,90

Z OPs	$(2,1*4,5)*(0,6/2) =$	2,84
Obestavěný prostor - celkem:		21,74 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,70	100	1,00	7,70
2. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
3. Stropy	S	20,20	100	1,00	20,20
4. Krov	S	10,90	100	1,00	10,90
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	S	1,80	100	1,00	1,80
7. Úprava povrchů	S	5,20	100	1,00	5,20
8. Schodiště	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9250

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	7,70	100,00	1,00	7,70	8,33	30	175	1,4278
2. Obvodové stěny	S	27,40	100,00	1,00	27,40	29,62	30	140	6,3476
3. Stropy	S	20,20	100,00	1,00	20,20	21,84	30	140	4,6803
4. Krov	S	10,90	100,00	1,00	10,90	11,78	30	110	3,2124

5. Krytina	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,35	30	60	50,00	3,6750
6. Klempířské práce	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,95	30	55	54,55	1,0637
7. Úprava povrchů	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,62	30	55	54,55	3,0657
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,24	30	65	46,15	1,4953
10. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,41	30	65	46,15	0,6507
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,86	30	47	63,83	5,6553

Opotřebení: **31,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 456,67
Plná cena: 21,74 m ³ * 2 456,67 Kč/m ³		=	53 408,01 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 31,3 % / 100)		*	0,687
Nákladová cena stavby CS_N		=	36 691,30 Kč
Koeficient pp		*	1,100
Cena stavby CS		=	40 360,43 Kč
Kolna - zjištěná cena		=	40 360,43 Kč

1.5. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	423 165,60
Celková výměra pozemku	m ²	548,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	38 610,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 509,65

Porosty - zjištěná cena celkem = **2 509,65 Kč**

Nemovitosti LV 3913 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **423 165,60 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 107	2 783 800,12 Kč
1.3. Garáž	103 336,20 Kč
1.4. Kolna	40 360,43 Kč
1.5. Porosty	2 509,65 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 2 930 006,40 Kč**

Nemovitosti LV 3913 - zjištěná cena celkem = **3 353 172,- Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 3913	3 353 172,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	423 165,60 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 107	2 783 800,- Kč
1.3. Garáž	103 336,- Kč
1.4. Kolna	40 360,- Kč
1.5. Porosty	2 510,- Kč
	<hr/>
	= 3 353 172,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 353 172,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 353 170,- Kč**

slovy: Třimilionytřístapadesátřítisícjednostosedmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Kalinova č.p. 107, Nový Bor, okres Česká Lípa

Kalinova č.p. 107, Nový Bor, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kalinova č.p. 107, Nový Bor, okres Česká Lípa	242.1 m ²	dobrý	548 m ²	Viz popis	
1	Pihel č.p. 66, Nový Bor, okres Česká Lípa	250 m ²	před rekonstrukcí	5579 m ²	Viz příloha + komentář	srovnatelné
2	Benešova č.p. 63, Sloup v Čechách, okres Česká Lípa	300 m ²	dobrý	510 m ²	Viz příloha + komentář	srovnatelné
3	Svojkov č.p. 16, okres Česká Lípa	140 m ²	dobrý	638 m ²	Viz příloha + komentář	srovnatelné
4	Tyršova č.p. 49, Česká Kamenice, okres Děčín	300 m ²	po rekonstrukci	398 m ²	Viz příloha + komentář	srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 440,00 Kč	1	15 440,00 Kč	0.9	1	0.8	1.3	1	1	0.936	16 495,73 Kč
2	15 666,67 Kč	1	15 666,67 Kč	0.9	0.97	0.95	0.97	1	1	0.8044695	19 474,54 Kč
3	30 357,14 Kč	1	30 357,14 Kč	1	1.05	1	1.06	1	1	1.113	27 275,06 Kč
4	12 666,67 Kč	1	12 666,67 Kč	0.9	0.97	1.1	0.88	1	1	0.845064	14 989,01 Kč
Celkem průměr										19 558,58 Kč	
Minimum										14 989,01 Kč	
Maximum										27 275,06 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 471,54 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										14 087,05 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										25 030,12 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Jedná se o budovu ke kompletní rekonstrukci s velkou stodolou u domu

Komentář k nemovitosti č. 2: Tento dům má tři samostatné bytové jednotky 3+kk, které prošli celkovou rekonstrukcí - elektrika, voda, topení. Je napojen na kanalizaci. Vytápěn je elektrickým kotlem a kotlem na dřevo. Dům se nachází v centru obce.

Komentář k nemovitosti č. 3: Dům je částečně podsklepen - 16m². Střecha - krytina Kanadský šindel. Okna dřevěná. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, odkanalizování řešeno vyvážecí jímkou, elektrina v mědi částečně a voda z veřejného řadu. Dveře a schodiště dřevěné.

Komentář k nemovitosti č.4: Nemovitost s vysokou mírou shody. Dům je udržován a průběžně renovován.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

19 558,58 Kč/m²

* 242 m²

= 4 733 177 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 733 000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

3.353.170,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.733.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.733.000 Kč

Slovy: čtyřimilionysedmsetřicettřítisíc korun

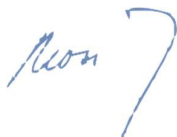
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.01.2023



.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17936-153/2023 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

30.01.23 10:22

Informace o pozemku | Náhledy do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	154
Obec:	Nový Bor (561880)
Katastrální území:	Nový Bor (707155)
Číslo LV:	1813
Výměra (m ²):	224
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nový Bor (407071) ; č. p. 107; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 154
Stavební objekt:	č. p. 107
Ulice:	Kalinova
Adresní místa:	Kalinova č. p. 107

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Prostř.
SJM Masopust Daniel a Masopustová Romana, Kalinova 107, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

<https://vrtkznenizokn.cuzk.cz/obraz/Objekt.aspx?encrypted=NAHL~czB09czFeretugAgPCcVg22mOMWNG257AKYAzD-4Lwrbqj50-01Kcpz.HEL...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	155/1 of
Obec:	Nový Bor (561860) of
Katastrální území:	Nový Bor (707155)
Číslo LV:	3913
Výměra [m ²]:	236
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D33M
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Masopust Daniel a Masopustová Romana, Kalinova 107, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73004 of	3
73044 of	233

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopust Daniel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopustová Romana
Zahájení exekuce - Masopust Daniel
Zahájení exekuce - Masopustová Romana

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	155/2
Obec:	Nový Bor (561860)
Katastrální území:	Nový Bor (707155)
Číslo LV:	3913
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 155/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Masopust Daniel a Masopustová Romana, Kalinova 107, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopust Daniel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopustová Romana
Zahájení exekuce - Masopust Daniel
Zahájení exekuce - Masopustová Romana

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	136
Obec:	Nový Bor (561860)
Katastrální území:	Nový Bor (707155)
Číslo LV:	3813
Výměra [m ²]:	68
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Masopust Daniel a Masopustová Romana, Kalinova 107, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73044	68

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopust Daniel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Masopustová Romana
Zahájení exekuce - Masopust Daniel
Zahájení exekuce - Masopustová Romana

^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Ortofotomapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec - část obce: Nový Bor - Nový Bor

Ulice, č.p./č.o.: Kalinova 107
PSČ: 47301

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -723043 Y: -970278

Souřadnice GPS: N: 50°45'33,88" E: 14°33'29,79"

Kód adresy: 13119206 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt.



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v registru služeb nejsou jako referenční materiál. Informace jsou poskytovány pouze jako podpora vyhodnocení geotecnických nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podrobné služby a zásady ochrany osobních údajů – úplná změna ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace



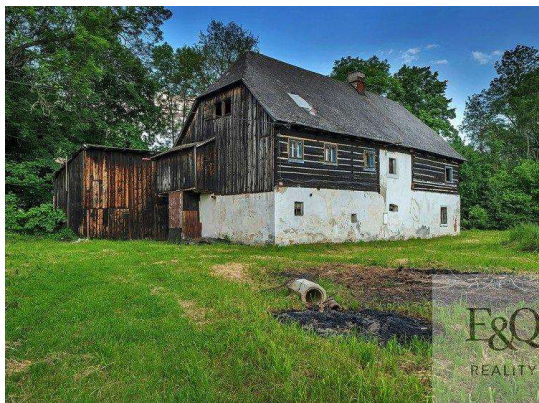




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

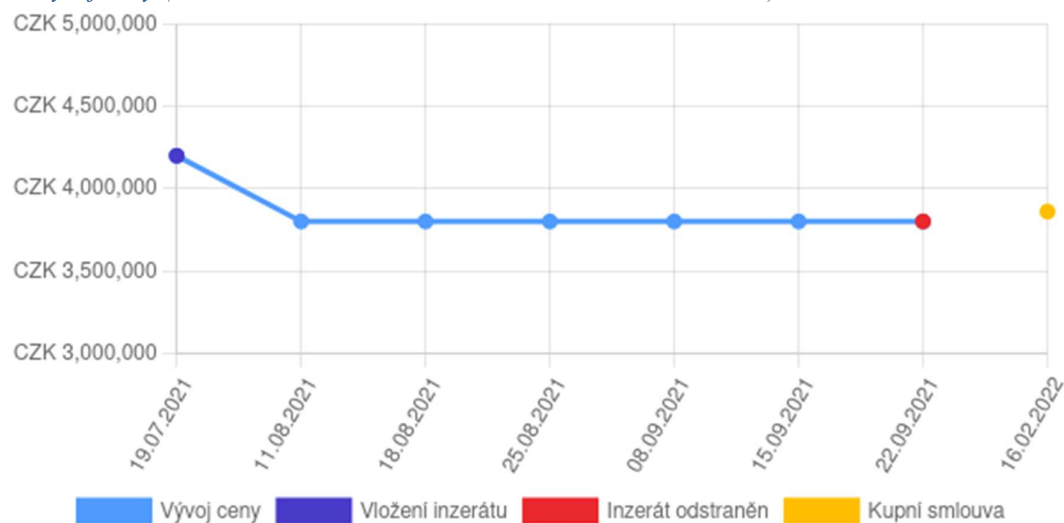


Rodinný dům, 250 m², Pihel č.p. 66, Nový Bor, okres Česká Lípa

Celková cena: 3 860 000 Kč

Lokalita: Pihel č.p. 66, Nový Bor, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

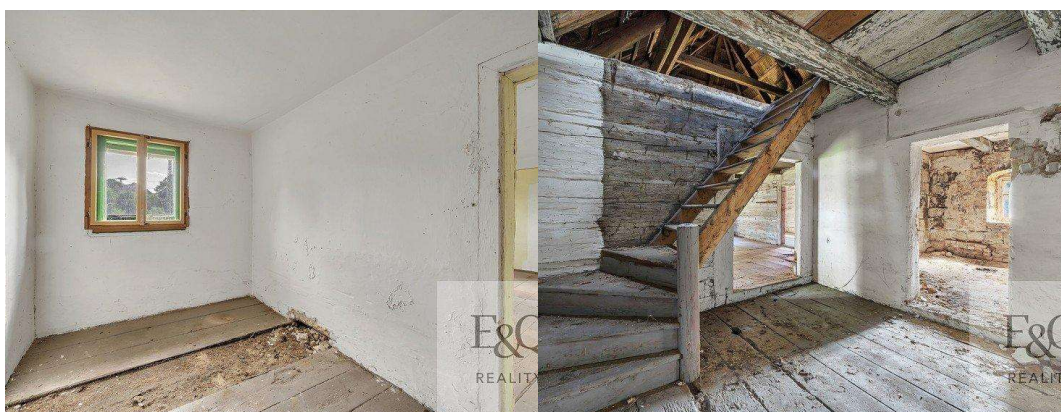


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

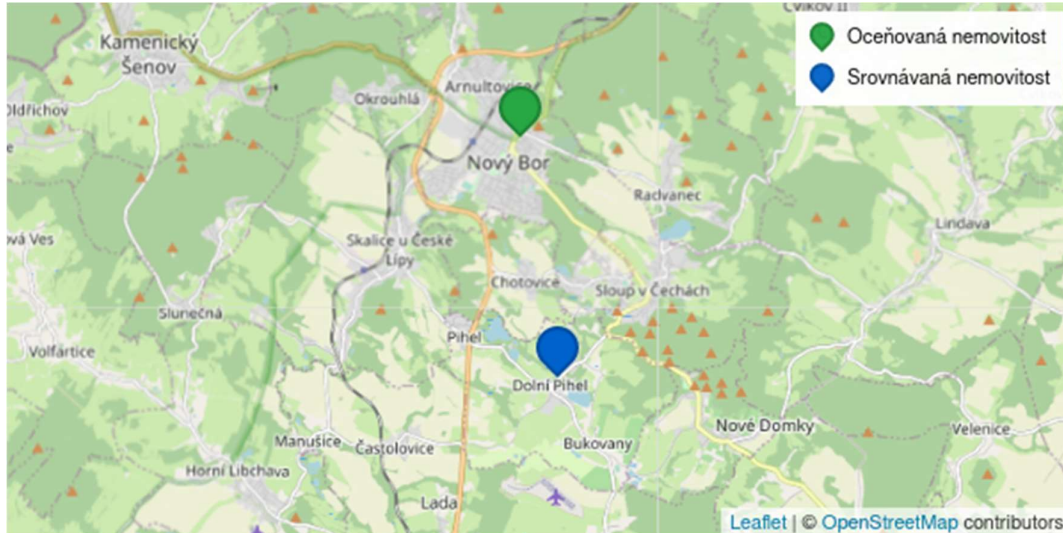
Lokalita	Pihel č.p. 66, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	3 860 000 Kč
Číslo řízení	V-1153/2022-501	Datum podpisu KS	16.02.2022
Poznámka k ceně	3 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	5579 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	141 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	250 m ²		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Pihel mezi Českou Lípou a Novým Borem. Jedná se o budovu ke kompletní rekonstrukci s velkou stodolou u domu. Hlavní devízou je rozsáhlý pozemek o celkové výměře 5579m². Dům vystavěný přibližně v roce 1900 má dvě podlaží plus velký půdní prostor. Ideální jak pro rekreaci na chalupě, tak i k rodinnému bydlení, či k výstavbě až třech bytových jednotek. Jsou zde zajištěny inženýrské sítě - voda a elektřina. Atraktivní lokalita u autobusové zastávky MHD s velmi dobrou dostupností do měst s veškerou občanskou vybaveností. Potenciál má dům i pro komerční využití, lze zde vybudovat příjemný penzion a využít atraktivitu regionu. Například v nedalekém Sloupu v Čechách, který nabízí mnoho možností pro využití volného času a sportovních aktivit - Sloupský skalní hrad, koupaliště, rozhledna, lesní divadlo aj.. Dále je v okolí golfový resort, lezecké stěny ve Svojkově, skiareál Polevsko atd.. Na pozemku byla plánována nová výstavba - 4 dvojdomky - celkem 8 bytových jednotek. Každá z bytových jednotek počítá s obytnou plochou cca 100 m² rozdělených do dvou podlaží. V případě zájmu jsme připraveni poskytnout zhotovenou dokumentaci. Neváhejte, kontaktujte našeho makléře a domluvte si termín prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

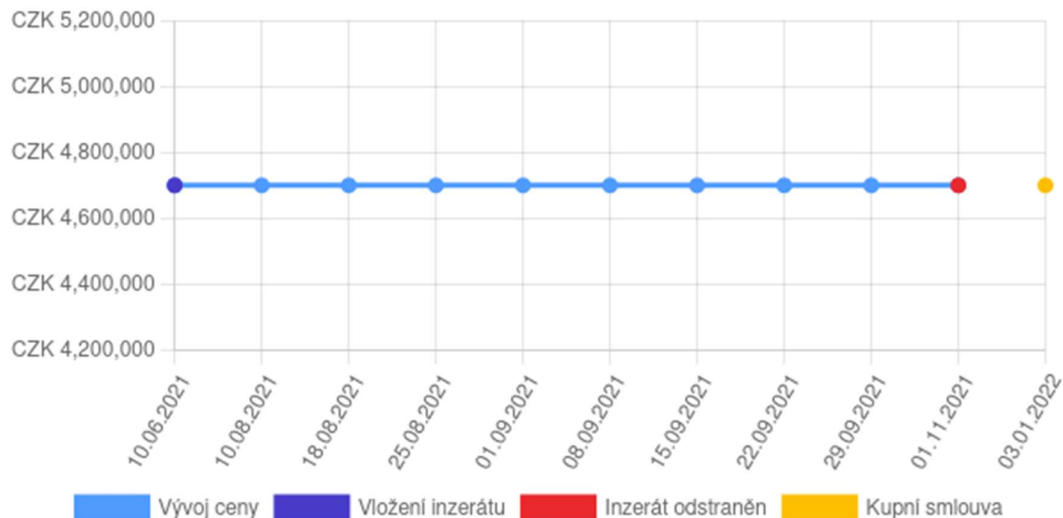


Rodinný dům, 300 m², Benešova č.p. 63, Sloup v Čechách, okres Česká Lípa

Celková cena: 4 700 000 Kč

Lokalita: Benešova č.p. 63, Sloup v Čechách, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

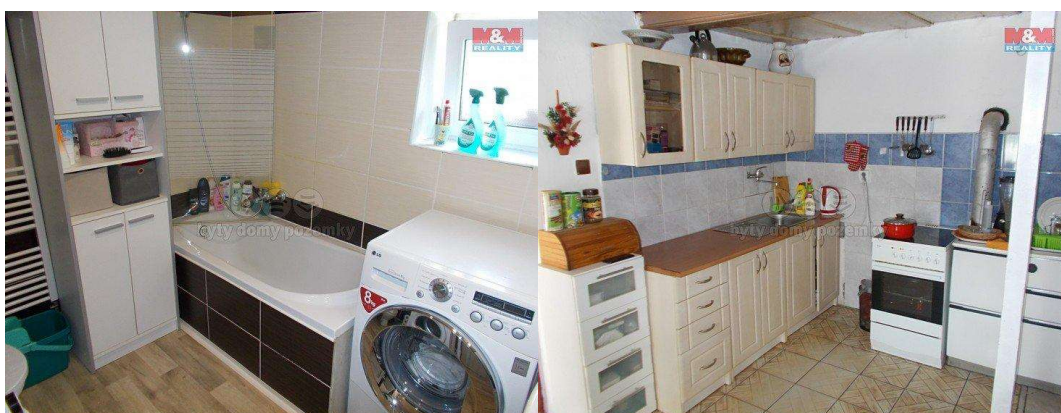


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

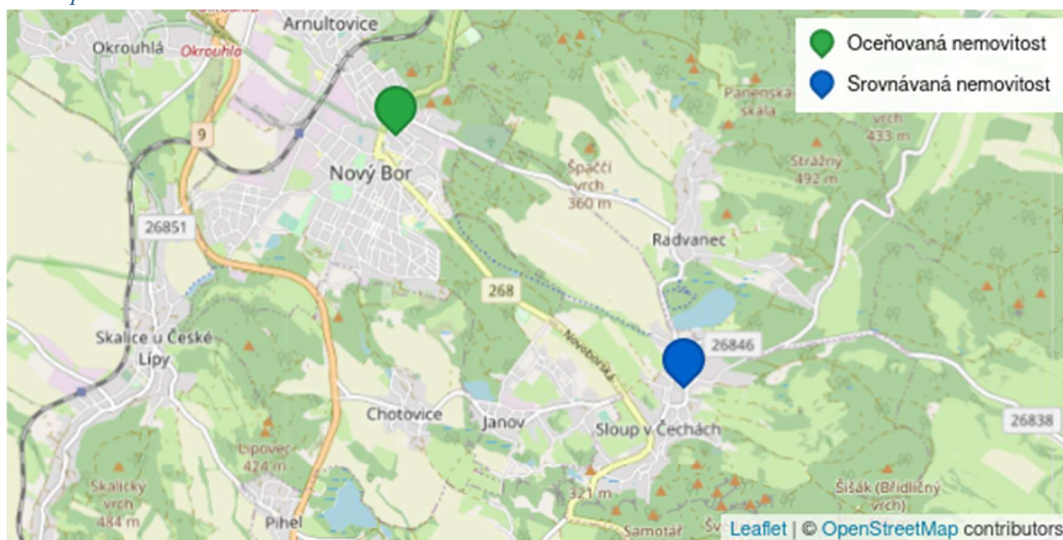
Lokalita	Benešova č.p. 63, Sloup v Čechách, okres Česká Lípa	Cena dle KS	4 700 000 Kč
Číslo řízení	V-8/2022-501	Datum podpisu KS	03.01.2022
Poznámka k ceně	4 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	510 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	189 m ²	Podlahová plocha	300 m ²
Užitná plocha	300 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Prodej rodinného domu, 189 m², ve Sloupu v Čechách. Tento dům má tři samostatné bytové jednotky 3+kk, které prošli celkovou rekonstrukcí - elektrika, voda, topení. Je napojen na kanalizaci. Vytápěn je elektrickým kotlem a kotlem na dřevo. Dům se nachází v centru obce, která je známá přírodním koupalištěm s písčnou pláží a skalním hradem. Skalní hrad Sloup patří k nejromantičtějším a nejkurióznějším výletním místům v Čechách. Obec je vyhledávaným turistickým cílem a poskytuje mnoho možností pro aktivní odpočinek a zábavu. S financováním Vám rádi pomůžeme, vhodné i jako investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

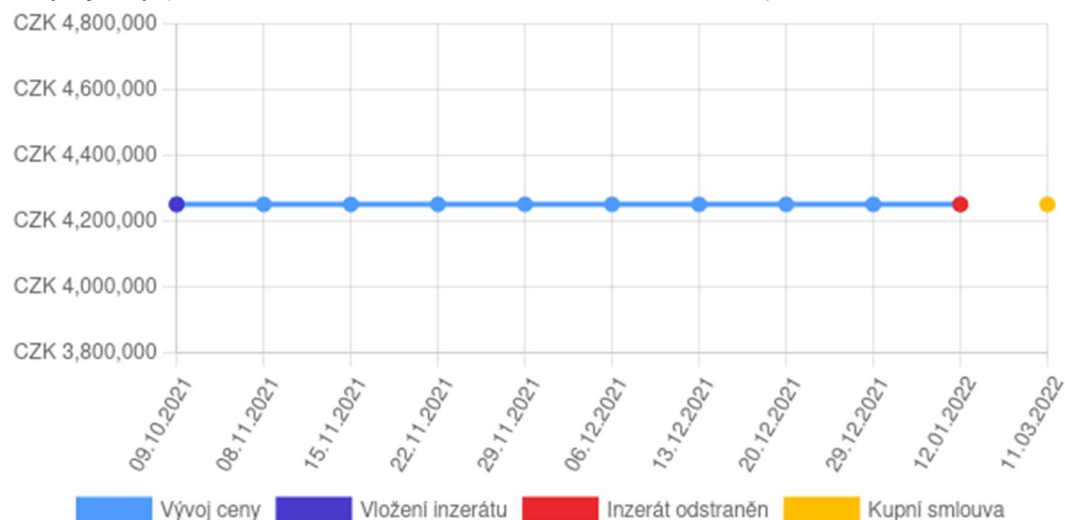


Rodinný dům, 140 m², Svojkov č.p. 16, okres Česká Lípa

Celková cena: 4 250 000 Kč

Lokalita: Svojkov č.p. 16, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Svojkov č.p. 16, okres Česká Lípa	Cena dle KS	4 250 000 Kč
Číslo řízení	V-1815/2022-501	Datum podpisu KS	11.03.2022
Poznámka k ceně	4 250 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	638 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	140 m ²
Podlahová plocha	140 m ²		

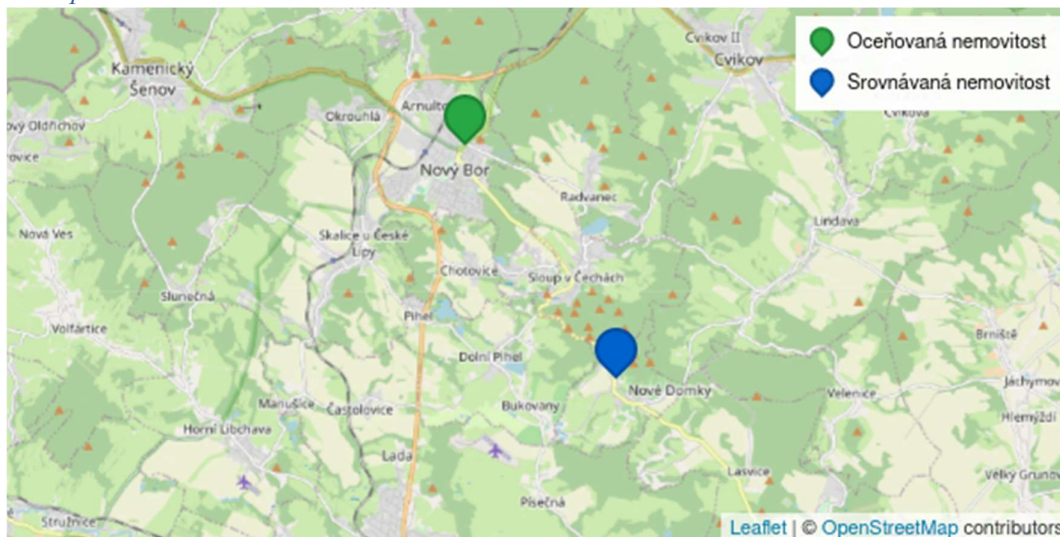
Prodej patrového rodinného domu z 20.let v malebné obci Svojkov. V přízemí domu - obývací pokoj, koupelna s vanou a toaletou, kuchyň a technická místnost s pískovcového kvádrů. Z technické místnosti je vchod do garáže. 1.NP - dva dětské pokoje a společenská místnost. Dům je částečně podsklepen - 16m². Střecha - krytina Kanadský šindel. Okna dřevěná. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, odkanalizování řešeno vyvážecí jímkou, elektřina v mědi částečně a voda z veřejného řadu. Dveře a

schodiště dřevěné. Svojkov je obec v jižním podhůří Lužických hor, východně od Sloupu v Čechách. Nad obcí se tyčí masív pískovcových Svojkovských skal. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

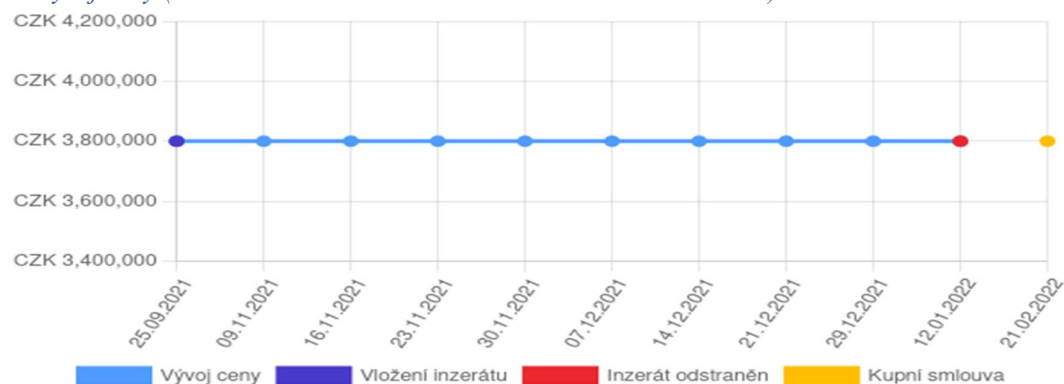


Rodinný dům, 300 m², Tyršova č.p. 49, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 3 800 000 Kč

Lokalita: Tyršova č.p. 49, Česká Kamenice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 49, Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	3 800 000 Kč
Číslo řízení	V-918/2022-502	Datum podpisu KS	21.02.2022
Poznámka k ceně	3 800 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	398 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	258 m ²	Užitná plocha	300 m ²
Podlahová plocha	300 m ²		

Pokud hledáte ideální místo k bydlení a současně k možnosti podnikání, pak jsou právě pro Vás tyto řádky. Rodinný dům, který Vám chci představit se nachází v městě Česká Kamenice a svým umístěním nabízí širokou škálu využití v oblasti soukromého podnikání, ale současně dokáže nabídnout bydlení pro velkou rodinu. Dům je udržován a průběžně renovován. U domu je menší zahrada, která vybízí k romanticky stráveným večerům či posezení po dlouhém pracovním dni. Při vstupu do domu se z menší předsiňky vejde do dvou pokojů, plně vybavené kuchyně s jídelnou, koupelnou s dvěma sprchami a WC. Dále zde najdete dvě technické místnosti. V prvním patře jsou tři ložnice koupelna se sprchovým koutem

a WC. Kancelář a další prostor k vybudování dalšího pokoje. V případě zřízení penzionu což měl původní majitel namysli je potřeba ještě doladit některé technické záležitosti. Fincentrum Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. V případě jakýchkoliv dotazů či zájmu o prohlídku, mne neváhejte kontaktovat ještě dnes.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

