

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3960/36/2018

Předmět ocenění: Družstevní podíl v Družstvu Nový byt Doksy, IČO 25478974, se sídlem Doksy, náměstí Republiky 193, s právem nájmu k bytové jednotce č.814/9 v budovách čp.811, 812, 813 a 814 a podílu ve výši 191/10000 na společných částech domů a podílu na stavebních parcelách č.357/30, 357/29, 357/28 a 357/27, vše v obci Doksy a kú.Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa, zapsáno na LV č.2687.



Objednatel znaleckého posudku:

Insolvenční správce Ing. Jakub Harvan
IČO:73656607
Sobotecká 455
511 01 Turnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 22.10.2018 znalecký posudek vypracoval:

Miroslav Mikule
Máchova 793
512 51 Lomnice nad Popelkou
telefon: 724129871
e-mail: reality@mikule.cz

Počet stran: 20 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Lomnici nad Popelkou 13.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění členských práv a povinností k bytu č.9 v bytovém domě čp.814 a podílu ve výši 191/10000 na společných částech bytového domu čp.914,913,912,811 a podílu na stavebních parcelách č.357/30, 357/29, 357/28 a 357/27, vše v obci Doksy a v katastrálním území Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Družstevní podíl v Družstvu Nový byt Doksy, IČ 25478974, se sídlem Doksy, náměstí Republiky 193, s právem nájmu k bytové jednotce č.814/9 v budovách čp.811, 812, 813 a 814 a podílu ve výši 191/10000 na společných částech domů a podílu na stavebních parcelách č.357/30, 357/29,357/28 a 357/27.

Adresa předmětu ocenění: Sochorova 814
472 01 Doksy

LV: 2687

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Doksy

Katastrální území: Doksy u Máchova jezera

Počet obyvatel: 5 168

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **656,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Doksy 5168 obyvatel.	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Atraktivní turistická lokalita.	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Město s více jak 5000 obyvateli.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Všechny sítě v obci.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Vlaková i autobusová zastávka.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Celková vybavenost.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{533,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2018 za přítomnosti paní Ladislavy Ossendorfové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z LV č.2687 ze dne 19.9.2018.

Smlouva o další majetkové účasti na činnosti družstva a o smlouvě budoucí.

Smlouva o převodu vlastnictví k bytu ze dne 19.1.2005.

Snímek z nahlížení do KN ze dne 13.11.2018.

Smlouva o nájmu bytu ze dne 17.8.2005.

Dopis - Družstvo Nový byt Doksy pro Ing. Jakub Harvan - insolvenční správce Turnov, ze dne 25.4.2018.

Část Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci, čj.KSLB 82 INS 1198/2018-B-14.

Objednávka č.2018 na ocenění nemovitostí dle sp.zn. KSLB 82 INS 1198/2018 ze dne 19.9.2018.

Fotodokumentace z 22.10.2018.

Informace získané na místě samém při zaměření dne 22.10.2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č.2687.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace k nemovitosti není k dispozici.

7. Celkový popis nemovité věci

Bytový dům sestává ze čtyř čísel popisných -. 811, 812, 813 a 814 nacházejících se na čtyřech stavebních parcelách č.357/27, 357/28, 357/29 a 357/30. Bytový dům má jedno podzemní - technické podlaží a pět nadzemních podlaží s bytovými jednotkami včetně nástavby. Bytová jednotka č.9 je situována ve vchodu s čp.814, v nástavbě z roku 2005, která tvoří páté nadzemní podlaží se vstupem na podestě vlevo.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Hodnota družstevního podílu vztahujícího se k bj. č.814/9

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka - V současné době je v nabídce ve městě Doksy pouze jeden byt o velikosti 2+1.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Bytová jednotka se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemcích.

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zásadní změny v okolí neprobíhají.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na právech k bytové jednotce se vyskytují právní závady.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Mimo záplavové území.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - Významná turistická lokalita.	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Více jak 5000 obyvatel.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Celková vybavenost.	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,285$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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 - Pozemek s budovou v jednom funkčním celku.	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Okolní zástavba - bytové domy.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Sídliště navazující na střed obce.	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Všechny sítě.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Vybavenost k dispozici.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zpevněná komunikace, parkování na veřejném parkovišti před domem.	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Autobusové nádraží ve vzdálenosti 308 metrů.	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Bez využití.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Okolí bezproblémové.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Odpovídá průměru.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,349$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Hodnota družstevního podílu vztahujícího se k bj. č.814/9

1.1. byt

Bytová jednotka 814/9 sestává ze vstupní chodby, obývacího pokoje, pokoje, kuchyně, koupelny a splachovacího WC. K bytu náleží ještě úložný box, který je situovaný v 1:PP ve sklepě.

Součástí vybavení bytu jsou otopná tělesa - 4 kusy deskových radiátorů s termostatickými hlavicemi a poměrovým měřením provozované z centrálního zdroje, kuchyňská linka s dřezem, odsavač par, elektrický sporák, dva ventilátory pro odsávání, sprchový kout včetně baterie, fajancové umyvadlo, vodovodní baterie, záchodová mísa s kombi splachovadlem, dva kusy podružných vodoměrů pro teplou a studenou vodu. Součástí bytu jsou dále: příčky tvořící dispozici bytu, okna, dveře a veškeré její vnitřní rozvody elektroinstalace (od hlavního jističe), rozvody vody a zdravotní instalace včetně bytových rozvodů TUV a TV (od stoupaček). Byt je ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt včetně zárubní, hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a elektrickými jističi pro byt.

Dále je součástí bytu spoluvlastnický podíl o velikosti 191/10000 z celku na společných částech budovy na parcelách č.357/27, 357/28, 357/29 a 357/30, vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří..

Konstrukčně: Bytový dům s betonovými základy a izolací proti zemní vlhkosti, nosné panelové stěny (typ panelový systém BA-NKS), se zděnou nástavbou z cihel YITONG pátého nadzemního podlaží, střecha sedlová s mírným spádem a střešní krytinou z profilovaného plechu, klempířské konstrukce - parapetní plechy včetně svodů, venkovní omítka na bázi umělých hmot se zateplením, úprava venkovní nadezdívky - Variopej, vnitřní omítky štukové, vnitřní obklady keramické, schodiště betonové, prefabrikované s povrchovou úpravou z keramické dlažby, vstupní dveře prosklené s blokem poštovních schránek, vnitřní dveře dřevěné, plastová s izolačním dvojsklem včetně francouzského okna s ochranným zábradlím a sušákem na prádlo, povrchy podlah z PVC, vytápění z dálkového zdroje s otopnými tělesy, el. instalace světelná s pojistnými automaty v bytě, hromosvod, rozvod teplé a studené vody, plyn do bytu zaveden není, odkanalizování do veřejné kanalizace, vybavení kuchyně s linkou a dřezem, kuchyňský sporák elektrický, odsavač par, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, samostatné splachovací WC, bytové jádro vestavěné s

ocelovou konstrukcí a sádkartonovými obklady, rozvody domácího telefonu a STA.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 620,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka č.814/9:	(* 1,00 =	52,31 m ²
9,24+15,02+14,29+9,83+2,60+1,33)		
Úložný box v 1.PP - sklep:	(1,85) * 0,10 =	0,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		52,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - Nástavba zděná, zateplená.	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Kolárna, prádelna.	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Standardní příslušenství.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - Páté nadzemní podlaží bez výtahu.	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - Výhled východ - západ.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - Standardní příslušenství.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Standardní vybavení - francouzské okno, úložný box v 1.PP - sklep.	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - Otopná tělesa, dálkový zdroj.	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Bez vlivu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Byt v dobrém stavebně technickém stavu.	II	1,00

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 * 13 = 0,935$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,935 = 1,010$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,285$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 11\,620,- \text{ Kč/m}^2 * 1,010 = 11\,736,20 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,50 \text{ m}^2 * 11\,736,20 \text{ Kč/m}^2 * 1,285 * 1,050 = 831\,341,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 831 341,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Součástí příslušenství k bytové jednotce č.418/9 je i ideální podíl o velikosti 191/10000 na pozemcích, kterými je bytový dům zastavěn.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,285$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,285 * 1,000 * 1,050 = 1,349$

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					
§ 4 odst. 1		533,-	1,349		719,02
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	357/27	176	719,02	126 547,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	357/28	174	719,02	125 109,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	357/29	175	719,02	125 828,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	357/30	176	719,02	126 547,52

Stavební pozemky - celkem	701	<u>504 033,02</u>
---------------------------	-----	-------------------

Pozemky - zjištěná cena = **504 033,02 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 504 033,02 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **504 033,02 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **831 341,- Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 504 033,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 191 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

504 033,02 Kč * 191 / 10 000 = 9 627,03 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 9 627,03 Kč

Hodnota družstevního podílu vztahujícího se k bj. č.814/9 - zjištěná= 840 968,03 Kč
cena

C. REKAPITULACE

1. Hodnota družstevního podílu vztahujícího se k bj. č.814/9 840 968,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 831 341,- Kč

1.2. Pozemky 9 627,03 Kč

= 840 968,- Kč

Výsledná cena - celkem: **840 968,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **840 970,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicettisícdevětsetsedmdesát Kč

Zjištěná cena je platná pro předmětnou nemovitost, místo čas a účel ocenění.

Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení KSLB 82 INS 1198/2018.

Umístění v lokalitě:

Doksy jsou město v jižní části okresu Česká Lípa, v Libereckém kraji. Jde o jedno z nejznámějších a nejvyhledávanějších rekreačních středisek v České republice, zejména v letních měsících. Leží na břehu Máchova jezera. Máchovo jezero u silničního tahu I/38. Silnice I/38 mezi Mladou Boleslaví a Českou Lípou a železniční tratí 080. Město se skládá z osmi částí, které leží na dvou nesousedících územích. První z nich tvoří části Doksy, Břehyně, Kruh, Obora, Staré Splavy, Zbyny a Žďár. Druhou pak Vojetín. Žije zde přibližně 5 200 obyvatel.

Bytová jednotka č.9 se nachází v bytovém domě v ulici Sochorova, dům čp.811, 812, 813 a 814 na parcelách č.357/27, 357/28, 357/29 a 357/30. Bytový dům má jedno podzemní, technické podlaží a pět nadzemních podlaží s byty. V domě jsou celkem čtyři vchody, čtyři čísla popisná a obsahuje celkem 44 bytových jednotek. Vchod do bytové jednotky je ve vchodu s čp.814, v nástavbě z roku 2005, která tvoří páté nadzemní podlaží se vstupem na podestě vlevo. Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví, o velikosti 2+1 a celkové podlahové ploše 54,2 m². Vnitřní prostory sestávají z kuchyně, obývacího pokoje, pokoje, vnitřní chodby, koupelny, splachovacího WC a úložného boxu v 1.PP.

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.

Pro vyhodnocení obvyklé ceny posuzované nemovitosti bylo použito srovnávací metody, kde se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo vyhodnocení nabídkových cen nemovitostí obdobného charakteru v dané lokalitě. Výsledkem je obvyklá cena nemovitosti realizovatelná 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

Srovnatelné nemovitosti:



Byt v OV 2+1, Hálkova, Doksy, byt ve 4.NP zděného, bytového domu, o výměře 49 m². Byt je po celkové rekonstrukci a obsahuje kuchyň, obývací pokoj, ložnici, koupelnu, samostatné WC, šatnu a sklep. Vytápění dálkové, vlastní boiler na ohřev teplé vody. V místě je veškerá občanská vybavenost a dopravní dostupnost. Parkování u domu. Rekreační velmi žádaná lokalita. Nabídková cena 1.390.000 Kč v 11/2018 Sreality, Třída dle PENB „G”.



Prodej bytu v OV na okraji České Lípy v části obce Slovanka. 2+1 ulice Českokamenická v 1.NP o výměře 61 m². V blízkosti domu je cyklostezka, Euro škola, využití volného času v přírodě a veškerá občanská vybavenost. V bytě je nová elektřina mimo dětského pokoje, nová kuchyňská linka a PVC. V bytě je kumbál sloužící jako šatna. Byt je velmi teplý, čistý a připravený k okamžitému bydlení. Jsou zde nízké měsíční náklady. Nabídková cena 1.250.000 Kč v 11/2018 Sreality, Třída dle PENB „G”.



Prodej bytu v OV 2+1 v části obce Slovanka ve městě Česká Lípa, byt ve 4.NP zděného, bytového domu, o výměře 57 m², byt v původním stavu bez úprav s balkonem. Nabídková cena 1.250.000 Kč v 11/2018 Sreality, Třída dle PENB „G”.

Vyhodnocení srovnatelných nemovitostí.

Srovnatelné nemovitosti se nacházejí z části ve vlastním městě Doksy v sídlištní zástavbě a ve městě Česká Lípa, které je ve vzdálenosti 20 km. Jsou to byty v panelových nebo zděných domech, obdobné velikostí a vybavením.

Hodnocená nemovitost je v družstevním vlastnictví, jako samostatná bytová jednotka s podílem 191/10000 na společných částech domu čp.811, 812, 813, 814 a podílem na stavebních parcelách č.357/27, 357/28, 357/29 a pč.357/30.

Ke kladům oceňované nemovitosti patří umístění v zastavěném území, na sídlišti, v klidné části města, bezproblémový příjezd a přístup po asfaltové komunikaci. V navazující centrální části města je k dispozici kompletní občanská vybavenost. Stavebně technický stav zatepleného bytového domu je velmi dobrý, stáří nástavby domu, která je provedena z novodobých materiálů je pouze 13 let.

K záporům nemovitosti náleží skutečnost, že byt je situován v 5.NP bez výtahu. V daném místě není k dispozici garáž.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem hodnotím oceňovanou nemovitost jako obchodovatelnou. V případě nabídky této nemovitosti je reálné nemovitost zobchodovat za obvyklou cenu v obvyklé lhůtě do 6-ti měsíců.

Z výše uvedených a zjištěných skutečností odhaduji srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti, tj. BJ č.814/9 o velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 54,2 m², umístěné v 5.NP bytového domu čp.814 v Doksech včetně podílu 191/10000 na společných částech domu a stavebních parcelách, celkem na **1.200.000 Kč**.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

(Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení)

Předmět ocenění : Družstevní podíl v Družstvu Nový byt Doksy, IČ 25478974, se sídlem Doksy, náměstí Republiky 193, s právem nájmu k bytové jednotce č.814/9 v budovách čp.811, 812, 813 a 814 a podílu ve výši 191/10000 na společných částech domů a podílu na stavebních parcelách č.357/30, 357/29,357/28 a 357/27 vše v obci Doksy a kú.Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa, zapsáno na LV č.2687.

- **Nákladová cena:** Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění 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. a č.457/2017 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. podle stavu ke dni 22.10.2018 činí **840.968 Kč**

- **Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací:** **1.200.000 Kč**

- **Obvyklá cena nemovitosti**

ve smyslu definice uvedené v §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). **1.200.000 Kč**

Závěr – stanovení hodnoty nemovitosti pro insolvenční řízení sp.zn. KSLB 82 INS 1198/2018

Na základě výše uvedených zjištění, polohy nemovitosti, s přihlédnutím k místním podmínkám a situaci na trhu s nemovitostmi, kdy poptávka po nemovitostech obdobného charakteru je ve městě Doksy větší než nabídka, stanovuji cenu obvyklou k datu 22.10.2018 ve výši **1.200.000 Kč.**
Slovly: Jedenmiliondvěstětisíc korun českých.

Omezení vlastnického práva zapsaná na LV 2687 nejsou zohledněna v obvyklé ceně.

V Lomnici nad Popelkou 13.11.2018

Miroslav Mikule
Máchova 793
512 51 Lomnice nad Popelkou



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.9.1984 pod zn.Spr 209/83 pro základní obor stavebnictví, stavby obytné, zemědělské a průmyslové, obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3960/36/2018 znaleckého deníku.

MIKULE MIROSLAV
Máchova 793
512 51 Lomnice n.Pop.



Kč Pokry v Mačhova jezera



bytový dům,čelní pohled



bytový dům,boční pohled



bytový dům,zadní pohled



bytový dům, BJ č.814/9



hlavní vchod do čp.814



podesta,vstup do bytu



tech. podlaží,chodba



tech.podlaží,kolárna



kuchyň



obývací pokoj



francouzské okno



výhled z bytu



vnitřní chodba



koupelna



splachovací WC



úložný box v 1.PP

