

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045239/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemků parc.č. 758 jehož součástí je rodinný dům č.p. 772, parc.č. 759/1 a parc.č. 759/3 jehož součástí je garáž bez čp/če, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, okres Česká Lípa.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Číslo posudku v evidenci znalce:	145-2023		

Zadavatel:	Mgr. Miroslav Vojtek, LL.M., Likvidátor společnosti Bupra, spol. s r.o. v likvidaci, Luční 772, Nový Bor, IČO: 43005268,		
Adresa:	Ctiborova 3091, 27201 Kladno		

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 11.08.2023

Vyhotoveno: Ve Velaticích 25.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Bupra, spol. s r.o. v likvidaci, IČ: 43005268. Jedná se o pozemky parc.č. 758 jehož součástí je rodinný dům č.p. 772, parc.č. 759/1 a parc.č. 759/3 jehož součástí je garáž bez čp/če, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, okres Česká Lípa.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování nemovitého majetku v rámci likvidačního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 11.8.2023.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 377/2022 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení nemovitého majetku v likvidačním řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Zadavatel upozornil zpracovatele na skutečnost, že vlastník předmětných nemovitých věcí je nekontaktní a neposkytne tudíž při ocenění potřebnou součinnost.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.08.2023 za přítomnosti znalce (klíče od nemovitosti zapůjčené likvidátorem Mgr. Miroslavem Vojtkem LL.M.).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 797 k.ú. Arnultovice u Nového Boru ze dne 14.6.2023.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Arnultovice u Nového Boru (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).

- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- e) Informace poskytnuté emailem paní Stanislavou Malou (Stavební úřad Nový Bor).
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Nový Bor (<https://www.novy-bor.cz/uzemni-plan/ds-1104>).
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).
- n) Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
- o) Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- p) Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- q) Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- r) Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

zákonem č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku definována jako „*cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*”.

zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „*cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku*.”

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejků** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena). *Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídít v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.*

výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace). *Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.*

porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí). *Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.*

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na

základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku

je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při **oceňování majetku**, například při prodeji firmy (reální hodnota firmy), při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn standardem IFRS 13, který vydala rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Ten **definuje reálnou hodnotu**, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv

Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou)

Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitečné kapacity aktiva

V českých zákonných ustanoveních toto odpovídá obvyklé ceně.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

OÚ - obecní úřad

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

BD - bytový dům

BJ - bytová jednotka

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, <https://www.sreality.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Bor,
k.ú. Arnultovice u Nového Boru
Adresa nemovité věci: Luční 772, 473 01 Nový Bor

Vlastnické a evidenční údaje

Bupra spol. s r.o. v likvidaci, Mikuleckého 1314/14, 147 00 Praha 4, LV: 797, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla předložena žádná projektová dokumentace, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

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. Žije zde přibližně 11 tisíc obyvatel. Předmětný rodinný dům je situovaný v části Arnultovice, při ul. Luční, v lokalitě s výstavbou převážně samostatně stojících rodinných domů. Podél jižní hranice předmětného pozemku vede umělé koryto vodního toku Šporka a podél východní hranice probíhá železniční trať (Nový Bor - Svor).

Arnultovice je část města Nový Bor, původně samostatná vesnice, která je nyní s Novým Borem zcela stavebně spojena.



Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáž ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

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

parc.č. 799 ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Město Nový Bor

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

Parc.č. 758 (součástí je rodinný dům č.p. 772)

Parcelní číslo:	758
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru [707147]
Číslo LV:	797
Výměra [m ²]:	389
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o pozemek, který je z části zastavěný stavbou rodinného domu. Nezastavěná část je využívána jako součást oplocené zahrady. Na pozemku jsou postavené venkovní úpravy tvořící příslušenství RD. Součástí pozemku jsou i okrasné trvalé porosty standardního rozsahu.

Parc.č. 759/1

Parcelní číslo:	759/1
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru [707147]
Číslo LV:	797
Výměra [m ²]:	1090
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Jedná se o pozemek využívaný jako část oplocené zahrady ve funkčním celku s RD. Na pozemku jsou postavené venkovní úpravy tvořící příslušenství RD. Součástí pozemku jsou i listnaté a okrasné trvalé porosty standardního rozsahu.

Parc.č. 759/3 (součástí je garáž bez čp/če)

Parcelní číslo:	759/3
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru [707147]
Číslo LV:	797
Výměra [m ²]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o pozemek, který je celý zastavěný stavbou garáže.

Pozemky jsou rovinaté, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru a společně se stavbami tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou napojeny na veškeré hlavní řady inženýrských sítí.

Stavby:

Rodinný dům č.p. 772 (součást pozemku parc.č. 758)



Jedná se o samostatně stojící, zděný rodinný dům. RD je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar RD je obdélníkový s obdélníkovou přístavbou zádveří na západní straně (přístavba není zakreslena v katastrální mapě). Dům je napojen na el. energii, vodu z řadu, plyn z řadu a kanalizaci do řadu. Dispozičně RD obsahuje byt 5+1 s příslušenstvím. Ke dni ocenění je dům volný nevyužívaný.

Dispoziční řešení:

1.PP: schody, chodba, dílna, 2x komora, místnost původní sauny, technická místnost, sušárna, sklep.

1.NP: vstupní zádveří, chodba, schody, koupelna (vybavena umyvadly, vanou, WC, bidetem), obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem a vstupem na zahradu.

Podkroví: schody, chodba, čtyři pokoje, koupelna (vybavena umyvadlem, sprchovým koutem), samostatné WC.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha	
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	3,66 m ²	0,50	1,83 m ²
sušárna	11,65 m ²	0,50	5,83 m ²
komora	2,72 m ²	0,50	1,36 m ²
komora	2,80 m ²	0,50	1,40 m ²
sauna	6,25 m ²	0,50	3,13 m ²
sklep	21,05 m ²	0,50	10,53 m ²
technická místnost	7,23 m ²	0,50	3,62 m ²
			27,68 m ²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	7,20 m ²	1,00	7,20 m ²
chodba	10,43 m ²	1,00	10,43 m ²
schody	5,72 m ²	1,00	5,72 m ²
koupelna s WC	14,24 m ²	1,00	14,24 m ²
kuchyně s jídelnou	28,38 m ²	1,00	28,38 m ²
obývací pokoj	42,89 m ²	1,00	42,89 m ²
			108,86 m ²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	12,30 m ²	1,00	12,30 m ²
koupelna	5,12 m ²	1,00	5,12 m ²
WC	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
pokoj	17,95 m ²	1,00	17,95 m ²
pokoj	22,70 m ²	1,00	22,70 m ²
pokoj	23,11 m ²	1,00	23,11 m ²
pokoj	17,00 m ²	1,00	17,00 m ²
			100,34 m ²
			236,88 m ²

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krytina střechy je z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody do podkroví jsou ocelové konstrukce s dřevěnými nášlapy, do sklepa betonové s keramickým obkladem stupňů. Podlahy obytných místností jsou plovoucí laminátové a z keramické dlažby. V suterénu jsou podlahy z keramické dlažby a betonové mazaniny. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní jsou vápenné hladké. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody. Vytápění je ústřední

plynovým kotlem. Ohřev TUV plynovým kotlem ÚT. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchový kout, vana a 2x splachovací WC, bidet. Kuchyň je vybavena linkou a spotřebiči (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří elektronický zabezpečovací systém (funkčnost nezjištěna).

Stáří a technický stav:

Stavba byla dle poskytnutých informací ze stavebního úřadu postavena a zkolaudována 04/1990. Během životnosti stavby prováděna běžná údržba a částečná modernizace interiérů v letech 2001 - 2014. V nedávné době v suterénu došlo k havárii vodovodního nebo odpadního potrubí v podlaží. Přesná příčina havárie není známa. Podlaha v sušárně je vyboulená, dlažba popraskaná. V celém podlaží stála voda a zdivo je do výšky cca 20 cm od podlahy provlhlé. Technologie sauny a sprchový kout u sauny byly demontovány. Celkový stavebně technický stav domu je průměrný.

Garáž bez čp/če (součást parc.č. 759/3)



Jedná se o samostatně stojící zděnou garáž, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. Vrata do garáže jsou sklápěcí, dveře plné do ocelových zárubní, okna dřevěná jednoduchá, podlaha betonová, omítky vápenné, krytina z eternitových šablon. Do garáže je zavedena el. energie. Dispozičně garáž obsahuje prostor pro parkování jednoho osobního automobilu 21 m² o světlé výšce 2,13 m. Půdní prostory jsou přístupné pouze z venkovní strany po žebříku, vstupem ve štítové stěně. Stavba z roku 1990 v průměrném stavebně technickém stavu.

Příslušenství a součásti:

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (přístřešek vstupu, oplocení zahrady, branka, pojezdová brána - nefunkční, zpevněné plochy z betonové dlažby, venkovní schody, zapuštěný oválný bazén 3,5 x 7 m, přípojky inženýrských sítí - voda, plyn, kanalizace, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně / tržní hodnotě.

Součástí oceňovaných pozemků jsou trvalé porosty (ovocné a okrasné stromy a keře) standardního rozsahu bez výrazného vlivu na výslednou obvyklou cenu / tržní hodnotu.

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Nový Bor leží pozemky ve stabilizované ploše stavební BI – plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Stavba rodinného domu je postavena v souladu s územním plánem.

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

Komentář:

- *Zákres stavby rodinného domu v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu (není zakreslena přístavba vstupu).*

** bez vlivu na výslednou hodnotu*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby pravidelně neužívané
- ANO Závady

- *V nedávné době v suterénu došlo k havárii vodovodního nebo odpadního potrubí v podlaze. Přesná příčina havárie není známa. Podlaha v sušárně je vyboulená, dlažba popraskaná. V celém podlaží stála voda a zdivo je do výšky cca 20 cm od podlahy provlhlé.*

**zohledněno ve výsledné ceně / v porovnávací metodě pomocí koeficientu K8*

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 772

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Garáž bez čp/če

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rodinný dům s garáží a s pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, je vyjádřena tzv. **Věcnou hodnotou**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných rodinných domů v daném místě a čase.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

1.1. Rodinný dům č.p. 772

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	128,00	2,60 m
1.NP	135,00	2,70 m
Podkroví	128,00	2,35 m
		391,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
Z	1.PP	$(128) \cdot (2,60) =$	332,80
NP	1.NP	$(135) \cdot (2,70) =$	364,50
Z	Podkroví	$(128) \cdot (3,50/2) =$	224,00
Obestavěný prostor - celkem:			921,30 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	135
Užitná plocha (UP)	[m ²]	237
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	921,30

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 370 400
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 790 760

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáž bez čp/če

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	26,00	2,35 m
	26,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (26)*(2,35) =	61,10
Z	Zastřešení (26)*(2,70/2) =	35,10
Obestavěný prostor - celkem:		96,20 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	26
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	96,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	481 000
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	288 600

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1., p.č.: 343
Lokalita:	ul. Sklářská, Nový Bor, k.ú. Nový Bor
Popis:	Realizovaný prodej pozemku v druhu zahrada, určeného pro výstavbu RD.
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2023, V-2391/2023-

501	1,00			
velikost pozemku - menší výměra	0,90			
poloha pozemku - stejná obec, lepší poloha	0,90			
dopravní dostupnost - obdobná po zpev. komunikaci	1,00			
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná možnost napojení na IS	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 890 000	675	2 800,00	0,81	2 268,00



Název:	2., p.č.: 1972/41			
Lokalita:	ul. Sadová, Nový Bor, k.ú. Nový Bor			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku v druhu zahrada, určeného pro výstavbu BD.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2022, V-2789/2022-				
501	1,00			
velikost pozemku - větší výměra	1,10			
poloha pozemku - stejná obec, lepší poloha	0,90			
dopravní dostupnost - obdobná po zpev. komunikaci	1,00			
možnost zastavění poz. - nepatrně lepší dle ÚP	0,90			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná možnost napojení na IS	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 550 000	3 415	1 918,01	0,89	1 707,03



Název:	3., p.č.: 122/1			
Lokalita:	ul. V Lomech, Nový Bor, k.ú. Nový Bor			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku v druhu zahrada, určeného pro výstavbu RD.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2022, V-9861/2021-				
201	1,00			
velikost pozemku - menší výměra	0,90			
poloha pozemku - stejná obec, lepší poloha	0,90			
dopravní dostupnost - obdobná po zpev. komunikaci	1,00			
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná možnost napojení na IS	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	370	2 702,70	0,81	2 189,19



Minimální jednotková porovnávací cena	1 707,03 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 054,74 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky určené pro výstavbu RD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1.700,- Kč/m² až 2.300,- Kč/m².

Vzhledem k poloze v blízkosti železniční tratě a větší výměře, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemku pod střením pásnu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 1.800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	758	389	1 800,00	700 200
zahrada	759/1	1 090	1 800,00	1 962 000
zastavěná plocha a nádvoří	759/3	26	1 800,00	46 800
Celková výměra pozemků		1 505	Hodnota pozemků celkem	2 709 000

4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

4.1. Rodinný dům s garáží a s pozemky**Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	236,88 m ²
Obestavěný prostor:	921,30 m ³
Zastavěná plocha:	135,00 m ²
Plocha pozemku:	1 505,00 m ²

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>) a inzerovaných prodejkách ze serveru (<https://sreality.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.	
Lokalita:	Tkalcovská 472, 47301 Nový Bor	
Popis:	Rodinný dům 180 m ² , pozemek 830 m ² , Nový Bor, Tkalcovská ulice. Prodej rodinného domu v Novém Boru, v příjemné lokalitě Na Hřebence. Nemovitost se zahradou umístěna v klidné ulici, se zástavbou určenou k rodinnému bydlení. Samotný dům a samostatná garáž se nacházejí v dobrém užitném technickém stavu, před rekonstrukcí. Přízemí sestává ze vstupní verandy, s vnitřní chodbou, ze které vstoupíme do kuchyně a následně obývacího pokoje. Dále zde máme malou ložnici, koupelnu, výstup do zahrady, přízemní sklad a podzemní klenbový sklípek. V prvním patře jsou dvě ložnice, půda a výstup do podkroví. Celodenně osluněná zahrada v rovinném profilu se vzrostlými ovocnými stromy a okrasnými keři poskytuje majitelům dostatek relaxace a možností k seberealizaci. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N99471.	
Pozemek:	830,00 m ²	
Užitná plocha:	180,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,97	
K3 Poloha - stejná obec, bez blízkosti železnice	0,98	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	 Zdroj: valuo.cz (#1284382) + cena z KN, V-2753/2023-501
K5 Celkový stav - horší	1,15	
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05	
K7 Garáž - ano, obdobná	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – zohlednění havárie	0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
k 05/2023	[m ²]	Kč/m ²
4 550 000	180,00	25 278
		Celkový koef.
		Kc
		0,98
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		24 772

Název:	2.
Lokalita:	Riegrova 480, 47301 Nový Bor
Popis:	Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům s dispozicí 7+kk o užitné podlahové ploše 316 m ² , který se nachází v lukrativní části malebné obce Nový Bor, mimo dosah hlavní silnice. 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. Jedná se o samostatný, zděný, patrový dům, který byl zkolaudován v roce 1997. Od té doby prošel řadou rekonstrukcí určených ke zvelebování a udržování nemovitosti. Např. před pěti lety proběhla rekonstrukce střechy, kam byla položena kanadská šindel a fasáda s podhledy je nová. K domu náleží zastřešená pergola s terasou a krbem, která vám zajistí příjemné posezení i díky udržované slunné zahradě, na níž je vstup jak z domu, tak i z boční strany vedle domu. Součástí nemovitosti je garáž pro dvě auta stojící za sebou, jenž navíc disponuje velkým prostorem k uskladnění např. kol nebo regálů pro nářadí a má přívod 380 V. Celý dům včetně pozemku je oplocen dva roky novým plastovým plotem. Dispozice domu: V přízemí se nachází vstupní hala s úložným prostorem, chodba (z ní vede dřevěné schodiště do horního patra), samostatné WC, koupelna s rohovou vanou, pokoj pro hosty, pracovna a rozlehlý prostor obývacího pokoje s kuchyní a jídelním koutem. Zde je vyroben veškerý nábytek na zakázku z kvalitních materiálů a je součástí prodeje. Z obývacího pokoje se vychází na terasu domu, následně zahradu a zastřešený altán s grilovištěm. V 1. patře naleznete 4 pokoje, které lze využít jako ložnice, pokoje dětské, šatnu, nebo pracovnu či pokoj pro hosty. Nechybí zde ani koupelna s vanou, bidetem a WC (za ložnicí), koupelna se sprchou (vstup z chodby), samostatné WC (také vstup z chodby), šatna, komora a prostorný zastřešený balkon. V suterénu domu se nachází tyto místnosti: technická, úklidová, úložná a špajz. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. V technické místnosti je umístěn pětiletý plynový kotel PROTHERM pro zajištění vytápění. V domě je připraveno také zabezpečovací zařízení a internet je zde řešen vzduchem. Podlahovou krytinu pokrývají dřevěné podlahy a keramické dlažby. Celkové měsíční režijní náklady – zálohy - domu při spotřebě elektřiny, plynu a vody jsou 10.000,-Kč/měsíc. Poloha domu/lokalita vám zajistí velmi klidné bydlení vzdálené několik minut chůze od centra města. V blízkosti domu naleznete autobusovou zastávku cca 400 m, les vzdálen cca 600 m od domu, navíc veškerá občanská vybavenost města na dosah. Tato nemovitost je vhodná pro rodinu s potřebou větších

prostor, nebo lze využít k investici. Z důvodu nepředložení platného PENB ze strany majitele před zadáním do inzerce, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazená do energetické třídy G.

Pozemek: 798,00 m²

Užitná plocha: 316,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,06
K3 Poloha - stejná obec, dále od železnice	0,98
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Garáž - ano, větší	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění havárie	0,85



Zdroj: valuo.cz (#1129598)
+ cena z KN V-8076/2022-501

Cena [Kč] k 12/2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 360 000	316,00	29 620	0,82	24 288

Název: 3.

Lokalita: U Hřiště 1553, Nový Bor

Popis: Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1995. Jedná se přízemní rodinný dům s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a bez podsklepení. Dům o dispozici 6+1+KK a s užitnou plochou 242,4 m² je velice dobře a netradičně řešen ve svahu a nabízí tak rozmanitost využití. V přízemí nalezneme prostorný obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, dále zimní zahradu oddělenou skleněnou přičkou. V obývacím pokoji se nachází krbová vložka a vstup na terasu. Kuchyňská linka, taktéž prostorná a chytře uspořádaná, je vybavená sklokeramickou deskou, troubou a myčkou na nádobí. Dále nalezneme koupelnu vybavenou sprchovým koutem, vanou a toaletou, samostatné wc, technickou místnost a vchod do garáže. V patře jsou situovány dvě ložnice se samostatnou šatnou, dva obývací pokoje, kuchyně vybavená kombinovaným sporákem a ledničkou, koupelna se sprchovým koutem a wc, vstup na lodžii s plochou 8 m², která se dá využít jako druhý vchod do domu. Dům lze využít jako dvougenerační, případně lze díky samostatnému vchodu část domu i pronajmout. Ať už dlouhodobě, tak díky lokalitě i krátkodobě. Součástí domu je garáž pro jeden osobní automobil a skladovací prostory. Dále k domu náleží terasa s dřevěnou pergolou, se zděným krbem a zapuštěným bazénem. Celá zahrada je slunná a travnatá. Nový majitel se tak na ní může seberealizovat. Dům je vytápěn v přízemí stropními infrapanely, horní patro pomocí přímotopů. Kuchyně, zimní zahrada, koupelna, technická místnost a chodba pomocí podlahového vytápění. V obývacím pokoji nalezneme krbovou vložku s rozvodem teplého vzduchu. Lze tak v domě topit i dřevem. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, místní vodovod a elektrickou přípojku. V komunikaci před domem vede plynovod. Dále je k dispozici optický internet a dům disponuje zabezpečovacím zařízením. Jedná se o zděný dům z děrovaných cihel, s vloženou tepelnou izolací. Jedná se tak o třívrstvé zdivo. Vjezd na pozemek je zajištěn dvěma posuvnými branami a třetí bránou na konci ulice, kudy je umožněn pohodlný vjezd na zahradu. Dále se na pozemku nachází zahradní domek, kde je přivedena elektřina a je zajištěné i vytápění přímotopem. Třída energetické náročnosti budovy E.

Pozemek: 1 093,00 m²

Užitná plocha: 242,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - stejná obec, dále od železnice	0,98
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,02
K7 Garáž - ano, obdobná	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění havárie	0,85



Zdroj: sreality.cz, ID
zakázky:00425

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 990 000	242,40	37 087	0,73	27 074

Název: 4.

Lokalita: ul. Skalická, Nový Bor

Popis: Prodej rodinného domu v Novém Boru v ulici Skalická. Dům má dvě nadzemní podlaží, 1. nadzemní podlaží má dvě průchozí bytové jednotky, každá má vlastní vchod a k jedné jednotce je i samostatná menší zahrada a lze je předělat na neprůchozí. 2. nadzemní podlaží je o dispozici 5+1. Užitná plocha domu činí 200 m². K domu náleží dvě garážová stání s podkrovím, do kterých je i samostatný vstup ze zadní části domu, a dvě stání před garážemi. Na zahradě, jejíž plocha činí 1233 m², se nachází zahradní cihelný domek s venkovním posezením a pergolou. Na zahradě najdeme i bazén. Zahrada je celá oplocená včetně živého plotu. Naleznete tedy soukromí, ale i dostatečný prostor. Pro více informací anebo sjednání prohlídky, kontaktujte makléře.

Pozemek: 1 233,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP	0,98
K3 Poloha - stejná obec, cca 200m od železnice	0,99
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Garáž - ano, ale větší	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění havárie	0,85



Zdroj: sreality.cz, ID
zakázky:837975

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 990 000	200,00	29 950	0,81	24 260

Název: 5.

Lokalita: Gen. Svobody, Nový Bor - Arnultovice

Popis: Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům 6+1 s terasou, garáží a pergolou, se zahradou o výměře 564 m². Jedná se o samostatný dům s užitnou plochou cca 260 m², která se nachází v centru obce. Dispozice: V 1NP se nachází prostorné zádveří, chodba se schodištěm, kuchyň, prostorný obývací pokoj a pracovna. Dále koupelna, technická místnost a garáž. Ve 2NP se nachází chodba, ložnice se vstupem na terasu a 3x dětský pokoj. Vytápění je zajištěno ústředním topením a plynovým kotlem. Občanská vybavenost v místě. Jedná se o pěkné místo k bydlení. Štítek energetické náročnosti budovy dosud nebyl předložen. Z tohoto důvodu a především dle nařízení zákona jsme povinni uvádět pouze třídu G. Dům je nyní kompletně vyklizený, v horším technickém stavu, dlouhou dobu nebyl obýván a nebyla prováděna údržba. V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 564,00 m²

Užitná plocha: 210,00 m²

Zastavěná plocha: 172,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,99
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,07
K7 Garáž - ano, obdobná	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění havárie	0,85



Zdroj: www.sreality.cz, ID: 1126

Cena [Kč] k 08/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 599 000	210,00	17 138	1,03	17 652

Název: 6.**Lokalita:** Rumburských hrdinů 646, Nový Bor - Arnultovice

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru – ulice Rumburských hrdinů. Dům stojí na vlastním oploceném pozemku o celkové rozloze 953 m², zastavěná plocha domu činí 115m². Dům je z větší části podsklepený. První nadzemní podlaží nabízí u vstupu do domu garáž, chodbu, toaletu, kuchyň a prosklenou jídelnu se vstupem na zahradu. V mezipatře je prostorný obývací pokoj s krbem a terasou s výhledem do zahrady. V prvním patře je koupelna s vanou, oddělená toaleta, komora, dva pokoje a ložnice s balkónem. V suterénu domu je prádelna, kotelna, dílna a další skladovací místnosti. Dům je v udržovaném stavu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel v suterénu a jako doplňkové topení slouží krb v obývacím pokoji. Teplá užitková voda je z bojleru. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě tj. elektro 220/380 V, plyn, vodovod a kanalizaci. Hodnota PENB je nyní uvedena G, protože PENB se nyní zpracovává a jakmile bude známa konkrétní hodnota, bude doplněna. Na pozemku najdeme mnoho okrasných a ovocných dřevin, terasu s markýzou, která je umístěná u jídelny, skleník a zděnou kůlnu. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 953,00 m²**Užitná plocha:** 250,00 m²**Zastavěná plocha:** 115,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší UP	1,01
K3 Poloha - stejná obec, ale bez blízkosti železnice	0,98
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,30
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,03
K7 Garáž - ano, obdobná	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění havárie	0,85



Zdroj: www.sreality.cz, ID: 6874

Cena [Kč] k 08/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 400 000	250,00	17 600	1,07	18 832

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované

jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 652 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 813 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 074 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 17.700,-Kč/m² až 27.100,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, vybavení, velikosti a tvaru pozemku, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 813 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	236,88 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 403 943 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 772 4 790 760,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáž bez čp/če 288 600,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 2 709 000,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům s pozemky 5 403 940,- Kč

Porovnávací hodnota	5 406 943 Kč
Věcná hodnota	7 788 360 Kč
z toho hodnota pozemku	2 709 000 Kč

Silné stránky

- poloha v lokalitě vhodné k rekreaci, napojení na veškeré IS, velké pozemkové zázemí, vlastní garáž + další parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- havárie vody v suterénu / náklady na opravu, poloha v blízkosti železniční tratě

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

S věcnou hodnou je v tomto případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

viz. kap. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Bupra, spol. s r.o. v likvidaci, IČ: 43005268. Jedná se o pozemky parc.č. 758 jehož součástí je rodinný dům č.p. 772, parc.č. 759/1 a parc.č. 759/3 jehož součástí je garáž bez čp/če, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, okres Česká Lípa.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování nemovitého majetku v rámci likvidačního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 11.8.2023.

ODPOVĚĎ:

Tržní hodnota

5 400 000 Kč

slovy: Pětmilionůčtyřistisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí je určena na 5.400.000,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 797	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 11.8.2023	5
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2023091.

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 045239/2023.

Ve Velaticích 22.8.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 045239/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 797	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 11.8.2023	5
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 797

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2023 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Arnultovice u Nového Boru pro Miroslav Vojtek, Mgr.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561860 Nový Bor

Kat.území: 707147 Arnultovice u Nového Boru

List vlastnictví: 797

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bupra, spol. s r.o. v likvidaci, Mikuleckého 1314/14, Braník, 14000 Praha 4	43005268	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	758	389	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Arnultovice, č.p. 772, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 758					
	759/1	1090	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	759/3	26	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 759/3					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2001.

V-1188/2001-501

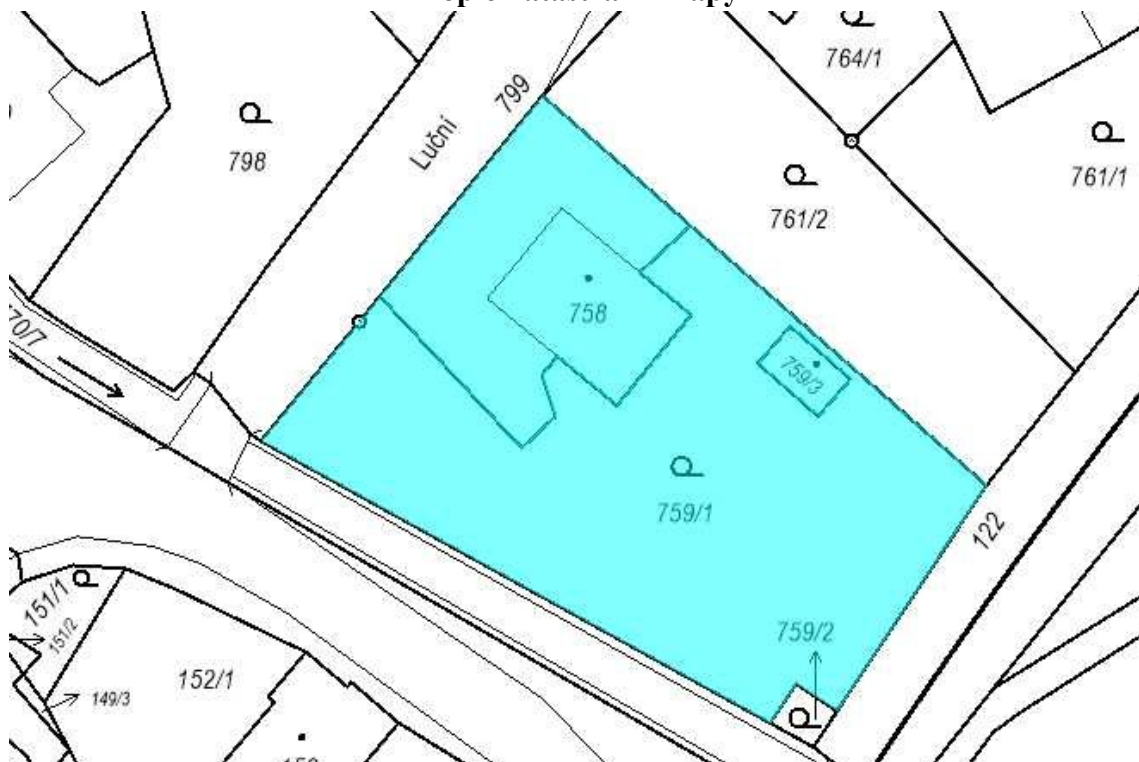
Pro: Bupra, spol. s r.o. v likvidaci, Mikuleckého 1314/14, Braník, 14000 Praha 4 RČ/IČO: 43005268

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
759/1	72110	1090

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace ze dne 11.8.2023



1.NP - chodba se zádveřím



1.NP - koupelna s WC



1.NP - kuchyně s jídelnou



1.NP - kuchyně s jídelnou



1.NP - obývací pokoj



schody do podkroví



schody do podkroví



Podkroví - chodba



Podkroví - pokoj



Podkroví - pokoj



Podkroví - koupelna



Podkroví - WC



Podkroví - pokoj



Podkroví - pokoj



1.PP - sklep



1.PP - sauna



1.PP - technická místnost



plynový kotel v tech.místnosti



havárií poničená podlaha v sušárně



havárií poničená podlaha v sušárně



venkovní úpravy na zahradě



zahrada kolem RD

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

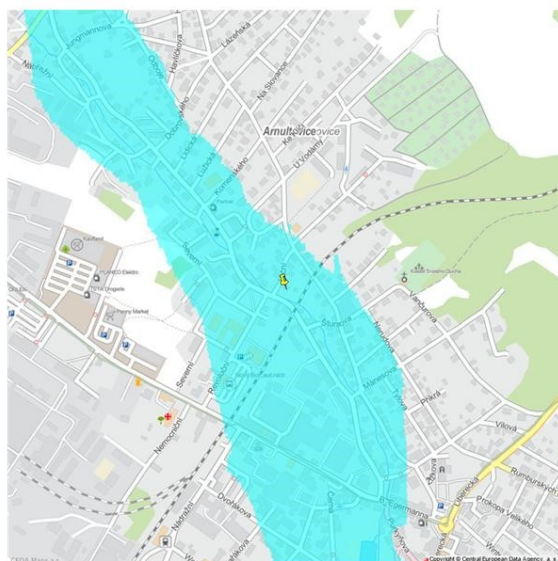
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor

Katastrální území: Arnultovice u Nového Boru [707147]
Parcelní číslo: 758

Riziková zóna

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

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.

Vyhotoveno dne: 21.8.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenční-podmínky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.