

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2349-89/16



O ceně obvyklé nemovitostí – bytového domu bez čp/če na p.č.40, včetně pozemku p.č.40 a příslušenství, v obci Ralsko, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, okres Česká Lípa, kraj Liberecký, dle LV č.118.

Objednatel posudku:

:

Ostravská aukční síň s.r.o.

Poděbradova 909/41

702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 14.9.2016 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
Tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 21.9.2016

OBSAH:

I. ÚVOD	3
1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty).....	3
1.2. Základní pojmy.....	3
1.3. Předmět a rozsah znaleckého posudku.....	3
II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.1. Výchozí data objednatele	4
2.2. Výchozí data vlastníka	4
2.3. Podklady pro zpracování.....	4
2.4. Účel ocenění.....	4
2.5. Posouzení právního stavu.....	4
III. METODY OCENĚNÍ.....	5
3.1. Metoda věcné hodnoty	5
3.2. Metoda výnosové hodnoty	5
3.3. Metoda srovnávací.....	5
3.4. Metoda korigované střední hodnoty	5
IV. VLASTNÍ POSUDEK	6
4.1. Nález	6
4.2. Výpočet věcné hodnoty	6
4.2.1. Bytový dům.....	7
4.3. Stanovení hodnoty pozemků.....	8
4.4. Stanovení hodnoty výnosovou metodou.....	9
4.5. Stanovení hodnoty srovnávací metodou	10
4.6. Odhad ceny obvyklé.....	16
V. REKAPITULACE	18
VI. ZÁVĚR	18
VII. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	19
VIII. PŘÍLOHY	19

I. ÚVOD

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty).

- a) Tento znalecký posudek je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě odpovědnými pracovníky ekonomického a technického útvaru objednatele, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných znalcem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Znalecký posudek je zpracován podle podmínek trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Znalec prohlašuje, že znalecký posudek zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního oceňování. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Věcná hodnota - reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení, případně dále snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Cena obvyklá pro bankovní účely (tržní hodnota) - je očekávaná hodnota majetku, při jeho vynuceném, ale řádně vedeném prodeji na volném trhu po uhrazení všech závazků a daňových povinností. Tato hodnota je důležitá, jelikož představuje pro majitele teoretickou minimální hodnotu oceňovaného majetku.

Cena reprodukční pořizovací - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

1.3. Předmět a rozsah znaleckého posudku

Předmětem posudku jsou tyto nemovitosti:

bytový dům bez čp/če na p.č.40, včetně pozemku p.č.40 a příslušenství, v obci Ralsko, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, okres Česká Lípa, kraj Liberecký, dle LV č.118.

Tento znalecký posudek obsahuje:

- odhad věcné hodnoty
- odhad hodnoty pozemků
- odhad výnosové hodnoty
- odhad srovnávací hodnoty
- odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data objednatele

obchodní jméno: **Ostravská aukční síň s.r.o.**

adresa: Poděbradova 909/41, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

2.2. Výchozí data vlastníka

obchodní jméno: **SJM Bojtoš Miroslav a Bojtošová Ivana**

sídlo: **Palackého 610/1, Nové Město, 735 06 Karviná**

právní forma: **společné jmění manželů**

2.3. Podklady pro zpracování

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č.118, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, ze dne 12.9.2016
2. Snímek katastrální mapy
3. Skutečnosti a výměra zjištěné při místním šetření provedeném dne 14.9.2016
4. Fotodokumentace
5. Mapa lokality
6. Znalecký posudek č.1875-95/13 zpracovaný Ing. Tomášem Hurtou.

2.4. Účel ocenění

Znalecký posudek předmětného nemovitého majetku je zpracováno za účelem zjištění aktuální ceny obvyklé tohoto majetku.

2.5. Posouzení právního stavu

Předmětem znaleckého posudku je bytový dům bez čp/če na p.č.40, včetně pozemku p.č.40 a příslušenství, v obci Ralsko, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, okres Česká lípa, kraj Liberecký, dle LV č.118.

Jedná se o bytový dům panelový, samostatně stojící, postavený v roce 1970. Částečná rekonstrukce byla provedena v roce 2009, nejsou dokončeny vnitřní úpravy. Kolaudace dosud neproběhla.

Přístup k bytovému domu je z veřejně přístupné komunikace na p.č.54 a 32/7, a po pěších komunikacích na p.č.32/6, vše ve vlastnictví Města Ralsko. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, telefon.

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce – Bojtoš Miroslav

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – Bojtoš Miroslav

Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Dle sdělení zástupce vlastníků nejsou známy žádné právní vady oceňovaného majetku, které by měly vliv na výši ceny obvyklé.

Vlastníky oceňovaného majetku jsou: SJM Bojtoš Miroslav a Bojtošová Ivana

Věcné břemeno: není zřízeno

Zástavní právo: je zřízeno – viz odst.2.5.

Pozn.: Tato zástavní práva nejsou samostatně oceněna a nejsou součástí ceny obvyklé. V obecné oceňovací praxi se totiž cena obvyklá vždy odhaduje bez dluhů. Na závazky třetích osob jako jsou zástavní práva, předkupní práva apod. znalec pouze upozorní, nestanovuje však jejich absolutní částky a nepromítá je ceně obvyklé.

Předkupní právo: nebylo sjednáno

Nájemní smlouva: není uzavřena

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá tržní hodnota pozemků.

3.2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

3.3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, případně s těmi, které jsou v současné době na trhu nabízeny k prodeji.

3.4. Metoda korigované střední hodnoty

Tato hodnota je tvořena korigovaným váženým průměrem mezi hodnotou majetku zjištěného pomocí metody věcné hodnoty a hodnotou majetku zjištěného pomocí metody výnosové hodnoty. Jedná se pouze o orientační přístup k ocenění majetku; v tomto ocenění není zmíněná metoda použita.

IV. VLASTNÍ POSUDEK

4.1. Nález

Předmětem znaleckého posudku je bytový dům bez čp/če na p.č.40, včetně pozemku p.č.40 a příslušenství, v obci Ralsko, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, okres Česká Lípa, kraj Liberecký, dle LV č.118.

Jedná se o bytový dům panelový, samostatně stojící, postavený v roce 1970. Částečná rekonstrukce byla provedena v roce 2009, nejsou dokončeny vnitřní úpravy. Kolaudace dosud neproběhla.

Přístup k bytovému domu je z veřejně přístupné komunikace na p.č.54 a 32/7, a po pěších komunikacích na p.č.32/6, vše ve vlastnictví Města Ralsko. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, telefon.

Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Ralska a to v Hradčanech nad Ploučnicí. Nachází se v areálu devíti podobných panelových domů, které sloužily pro ubytování Sovětské armády. Oceňovaná nemovitost bude druhým zrekonstruovaným objektem v tomto areálu. Ostatní nemovitosti jsou neobydlené a zdevastované, z nichž pro další použití zůstane pouze hrubá stavba. Areál se nachází v blízkosti obce Mimoň, ve které se nachází základní občanská vybavenost. Sousedí s lesy, které byly dříve součástí vojenského výcvikového prostoru a necelý kilometr od areálu se nachází zpevněná plocha bývalého vojenského letiště.

Hradčany nad Ploučnicí jsou místní část města Ralsko. Dnešní město Ralsko vzniklo v roce 1992 zrušením vojenského výcvikového prostoru Ralsko a spojením několika obcí do jednoho celku a to Boreček, Horní Krupá, Hvězdov, Svěbořice, Hradčany nad Ploučnicí, Jabloneček, Náhlov, Ploužnice, pod Ralskem, Ralsko a Kuřivody. Statut města byl Ralsku udělen roku 2006. Město se rozkládá jihovýchodním směrem od města Mimoň a východním směrem od města Doksy. Ralsko je obklopeno rozlehlými lesy. Díky vojenskému prostoru byl do těchto lesů omezen přístup po řadu let. Místní část Hradčany nad Ploučnicí je v blízkosti města Mimoň se 7000 obyvateli, kde se nachází základní občanská vybavenost.

4.2. Výpočet věcné hodnoty

Předmětem posudku je objekt:

1. Bytový dům na p.č.40

Znalecký posudek předmětného majetku je provedeno na základě obestavěného prostoru jednotlivých budov a následného zjištění reprodukční hodnoty (Rc). Tato reprodukční hodnota pak je na základě opotřebení a vybavenosti (k) upravena na věcnou hodnotu zůstatkovou (Črc).

$$Rc = Op * Jc$$

Rc – reprodukční hodnota

Op – obestavěný prostor

Jc – jedná se o cenový ukazatel na jednotku dle ÚRS (Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví, cenová úroveň 2016)

$$\check{C}rc = Rc * (1-Mto) * k$$

Črc – věcná hodnota zůstatková

Mto – míra technického opotřebení (opotřebení / životnost)

k – koeficient vybavenosti staveb

4.2.1. Bytový dům

Stávající panelový dům byl postaven po roce 1970 pro potřeby bydlení vojáků Sovětské armády. Po odchodu SA zůstal objekt neobydlený a chátrající. Objekt panelového domu o 5 nadzemních a 1 podzemním podlaží je rozdělen do 5 sekcí, z nichž každá má svoje komunikační jádro.

V současné době probíhá rekonstrukce oceňovaného objektu – původní suterénní prostory byly prohloubeny tak, aby zde mohly vzniknout sklepní kóje a prostory pro technické zázemí objektu. Jsou vyžděny veškeré příčky, z nichž část neodpovídá původní projektové dokumentaci. Dále bylo provedeno zateplení objektu a fasáda, zrekonstruována střecha, osazeny klempířské výrobky, byla osazena nová plastová okna, provedeny rozvody vody a kanalizace.

Vybavení interiérů bytů není provedeno.

Dispoziční řešení Objekt o 5 NP a 5 sekcích, v každé sekci je 15 až 20 bytů. Dle předloženého soupisu bytů se v objektu nachází celkem 85 bytů.

Popis tech. stavu Částečně rekonstruovaný objekt (rozestavěnost odhadnuta na cca 50%)

Zastavěná plocha:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Suterén:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,75 m
1.NP:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,70 m
2.NP:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,70 m
3.NP:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,70 m
4.NP:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,70 m
5.NP:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	2,51 m
Zastřešení:	$80,7 \cdot 10,5 = 847,35 \text{ m}^2$	1,15 m

Obestavěný prostor:

Suterén:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,75)$	=	2 330,21 m ³
1.NP:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,70)$	=	2 287,85 m ³
2.NP:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,70)$	=	2 287,85 m ³
3.NP:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,70)$	=	2 287,85 m ³
4.NP:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,70)$	=	2 287,85 m ³
5.NP:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (2,51)$	=	2 287,85 m ³
Zastřešení:	$(80,7 \cdot 10,5) \cdot (1,15)$	=	974,45 m ³

Jednotkové množství - celkem: = 14 582,89 m³

Stáří: 46

Celková životnost: 80

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ															
Pol.č.	Parc.č.	Název	Rok	S	DŽ	Ž	Mto	Koef	JKSO	OP	JC	r	k	Rc	ČRc - celková
										(m3)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(Kč)	(Kč)
1	40	Bytový dům	1970	46	34	80	0,575	0,425	80315	14583	5.237	0,50	0,80	38.185.586	12.983.099
														38.185.586	12.983.099
Celkem Budovy a stavby														38.185.586	12.983.099

r – koeficient rozestavěnosti

Zaokrouhlo na 12 980 000,- Kč

Věcná hodnota - zůstatková 12 980 000,- Kč

4.3. Stanovení hodnoty pozemků

Oceňovaný pozemek je zastavěný oceňovaným bytovým domem, je přístupný po zpevněné obecní komunikaci a napojen na kompletní inženýrské sítě.

Tržní hodnota pozemků je odhadnuta srovnávací metodou. Při odhadu hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí.

V místě jsou nabízeny tyto pozemky:

1. Prodej stavebního pozemku 3 000 m² Ralsko - Hradčany, okres Česká Lípa



1 800 000 Kč (600 Kč za m²)

Stavební pozemek o výměře 3000 m², který je vedený na LV jako zbořeniště. Pozemek leží v okrajové části obce Hradčany v okrese Česká Lípa. Pozemek je obdélníkového tvaru má nezpevněnou přístupovou cestu a inženýrské sítě jsou v dosahu hranice pozemku. Pozemek lze i rozdělit na dva pozemky s příjezdem. Je z 15-ti% zastavitelný.

2. Prodej stavebního pozemku 1 011 m² Ralsko, okres Česká Lípa



398 000 Kč (394 Kč za m²)

Pozemek určený k bydlení. K pozemku je projekt i stavební povolení. Pozemek se nachází v Plouznici pod Ralskem nedaleko Mimoně. Je mírně svažité, v klidném místě obce, v těsném sousedství les, rekreační objekt. Na pozemku proveden hydrologický průzkum, je určené místo pro studnu.

3. Prodej stavebního pozemku 740 m² Ralsko - Náhlov, okres Česká Lípa



150 000 Kč (203 Kč za m²)

Prodej, stavební parcela, 740 m², Ralsko - Náhlov Prodej svažitého pozemku, určeného k výstavbě RD, v Náhlově. Pozemek se nachází na okraji obce v malebné krajině Podještědí. Územním plánem je pozemek veden jako plocha smíšená obytná. Inženýrské sítě se nachází v dosahu od hranice pozemku. Příjezdová komunikace je obecní zpevněná. Na pozemku se nachází pískovcový klenutý sklep.

4. Prodej stavebního pozemku 1 065 m²Ralsko, okres Česká Lípa



337 000 Kč (316 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku se zahradou o rozloze 1065 m² na Borečku v obci Ralsko. Pozemek je přístupný z obecní komunikace. Na hranici pozemku je voda a elektřina.

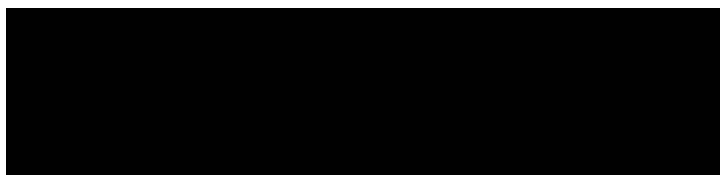
5. Prodej pozemku 2 392 m²Ralsko - Boreček, okres Česká Lípa



395 000 Kč (165 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Ralsko - Boreček. Jedná se o zarostlý pozemek umístěný na okraji obce mezi domy, v blízkosti silnice spojující Hradčany, Boreček a Mimoň, kde je veškerá občanská vybavenost a dopravní obslužnost.

Zastavěné pozemky s využitelností pro bydlení jsou dle informací z realitního trhu obchodovány v místě v cenách 165 – 600 Kč/m². Pro daný případ je pozemek oceněn na 250,-Kč/m².



Zaokrouhлено na 210 000,- Kč

Hodnota pozemků	210 000,- Kč
------------------------	---------------------

Věcná hodnota	13 190 000,- Kč
----------------------	------------------------

4.4. Stanovení hodnoty výnosovou metodou

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. Výpočet tržeb z nájemného a následný zisk z tržeb je obvykle stanovován z celkových příjmů dosahovaných z předpokládaného nájemného.

Jednotlivé byty jsou v nedokončeném stavu, nelze je samostatně pronajímat, výnosová hodnota není tedy stanovena.

Hodnota stanovená výnosovou metodou

nestanovuje se

4.5. Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány.

V případě, že není k dispozici dostatečný počet skutečně realizovaných prodejů, je možné použít pro srovnání obdobné nemovitosti nabízené na trhu.

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhledány byty nabízené k prodeji v lokalitě a čase. Konkrétně v obci Ralsko nejsou v současnosti nabízené žádné byty dispozice 2+1 a 1+1 k prodeji, pro stanovení jednotkové ceny byly vyhledány byty v blízkých obcích – Nový Bor, vzdálený cca 32km, Stráži pod Ralskem, vzdálené cca 20km, Česká Lípa 25km. Česká Lípa má 37 tis. obyvatel, Stráž pod Ralskem cca 4 tis. obyvatel, Nový Bor cca 12 tis. obyvatel. Obce jsou lepší lokalita s lepší vybaveností.

1. Prodej bytu 2+1 58 m²Severní, Česká Lípa



Cena: 790 000 Kč

Jedná se o prodej bytu 2+1 v OV, 58,5 m², v 6. patře panelového domu po částečné rekonstrukci, Česká Lípa, ul. Severní. Byt je v udržovaném stavu - zděné jádro, koupelna s vanou, toaleta oddělená, kuchyňská linka s plyn. sporákem, vestavěná skříň v předsíni, plast. okna se žaluziemi, plast. stoupačky, podlahy PVC, dlažba, orientace bytu na SV a JZ, výtah, sklep. Dům je po částečné rekonstrukci - zateplené boční stěny a střecha, nový výtah, zrekonstruované společné prostory vč. vchodových dveří a plast. oken.

2. Prodej bytu 2+1 54 m²Příbramská, Česká Lípa



Cena: 820 000 Kč

Bytový dům má energetický štítek B. Což je velmi úsporné. Takové hodnocení panelového domu budete těžko hledat v České Lípě i v České republice. To je velká výhoda tohoto bytu je. Společenství vlastníků vlastní svůj centrální kotel, který je výhodnější než dálkové topení.

3. Prodej bytu 2+1 63 m²Železničářská, Česká Lípa



Cena: 980 000 Kč

Prodej bytu po celkové rekonstrukci v OV ve vyhledávané a klidné lokalitě Slovanka v České Lípě. Byt o dispozici 2+1 se nachází v 5. patře plně revitalizovaného 7 patrového panelového domu - dům je zateplen, zrekonstruované vchody, nové zvonky, odizolován. Byt o výměře 63m² prošel plnou kvalitní rekonstrukcí - nové rozvody vody a elektřiny, nové štuky, zděná koupelna se sprchovým boxem, rohová kuchyňská linka - vestavná myčka, trouba, varná deska, pokoje plovoucí podlaha, ostatní dlažba, dřevěné zárubně a interové dveře, plastová okna, v mezipatře komora.

4. Prodej bytu 2+1 65 m²Česká Lípa



Cena: 835 000 Kč

Prodej bytu 2+1 druhé patro v os. vlast. ve velmi vyhledávané klidné lokalitě Slovanka v České Lípě s nízkými náklady na bydlení. Celková plocha bytu 65 m² je bez lodžie v původním, ale udržovaném stavu. Byt má 2 komory, šatnu a místnost na potraviny. Kuchyňská linka původní, celoelektrický sporák. Koupelna je umakartová s vanou. Podlaha PVC a parkety, vytápění dálkové. Celý dům je zateplený vč. střechy, plastová okna. K bytu náleží sklepní kóje, je zde i možnost využití společné sušárny a prostory pro uskladnění kol.

5. Prodej bytu 2+1 48 m²Máchova, Stráž pod Ralskem



Cena: 420 000 Kč

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví ve Stráži pod Ralskem. Byt je po celkové rekonstrukci, nová koupelna, nová kuchyňská linka, dlažba, plovoucí podlahy, štuky. Prostorná chodba. Panelový dům prošel kompletní rekonstrukcí - zateplení, fasáda, střecha, vchodové dveře, schránky, stoupačky.

6. Prodej bytu 2+kk 42 m²Mimoňská, Stráž pod Ralskem



Cena: 550 000 Kč

Prodej bytu po celkové rekonstrukci včetně elektro instalace v DV s možností převodu do OV v klidné části Stráže pod Ralskem. Byt se nachází v 6.NP. bytového domu s orientací oken na jih a sever, dispozice : předsíň se šatní skříní, pokoj, koupelna s umyvadlem, vanou a wc, pokoj s kuchyňským koutem - kuchyňská linka je vybavena el. sporákem se sklokeramickou deskou a troubou.

7. Prodej bytu 1+1 43 m²Revoluční, Stráž pod Ralskem



Cena: 290 000 Kč

Prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 43 m², situačně řešen jako 1+1, umístěn v dvoupatrovém cihlovém domě ul. Revoluční, Stráž pod Ralskem. Byt je ve standardním provedení bez větších úprav. Dům je osazen plastovými okny.

8. Prodej bytu 1+1 29 m²Palackého, Nový Bor



Cena: 540 000 Kč

Družstevní byt 1+kk, předělaný na 1+1 v zatepleném domě v ulici Palackého v Novém Boru. Byt je po rekonstrukci - nové štuky, nové malby, zrekonstruovaná koupelna. Podlaha v obývacím pokoji je tvořena dřevěným roštem, na něm je položeno lino a na lino nový zátěžový koberec. V kuchyni je plovoucí podlaha, v chodbě dlažba. Je provedeno i vnitřní zateplení bytu. Jedná se o bezbariérový byt. Náleží k němu sklepní kóje a technická místnost hned vedle bytu, kam lze umístit pračku a využít ji i jako spíž.

9. Prodej bytu 1+1 48 m²Nový Bor, okres Česká Lípa



Cena: 750 000 Kč

Prodej byt 1+1 v Novém Boru (ul. Křížíkova) v 1.NP cihlového domu. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, plastová okna + žaluzie, plovoucí podlahy, dlažba, obklady, vodovodní baterie, koupelna s vanou + WC, kuchyň - nová kuchyňská linka + plynová

varná deska, digestoř, el. trouba. Vytápění bytu + ohřev teplé vody - vlastní plynový kotel, přípojka k internetu a TV. K bytu patří pískovcový sklep, parkovací místo přímo u domu.

10. Prodej bytu 1+1 36 m²Jáchymovská, Česká Lípa



Cena: 569 000 Kč

Prodej byt 1+1 v OV o výměře 36 m² ve 4. patře panelového domu. Byt je v původním, leč udržovaném stavu /pouze nové štuky/. Jádru umakartové. V celém bytě jsou plastová okna, podlahy PVC.

11. Prodej bytu 1+1 38 m²Česká Lípa



Cena: 649 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 1+1 o výměře 38m² v osobním vlastnictví na sídlišti Lada v České Lípě. Byt se nachází v 5.nadzemním podlaží panelového domu na dosah od přírody. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - novější kuchyňská linka, lina v chodbě a kuchyni, nová zděná koupelna s obklady a dlažbou. Do bytu přivedena internetová a kabelová přípojka.

12. Prodej bytu 1+1 36 m²Česká Lípa



Cena: 630 000 Kč

Prodej pěkného bytu 1+1 o celkové ploše 36 m² v atraktivní lokalitě města. Dům po kompletní revitalizaci - fasáda, zateplení, střecha, okna, výtah. V bytě proběhla drobná úprava koupelny.

Stanovení jednotkové ceny bytů:

C.	Lokalita	Dispozice	Výměra	Cena bytu	Cena Kč/m2
1	Česká Lípa, Severní	2+1	58	790.000	13.621
2	Česká Lípa, Příbramská	2+1	54	820.000	15.185
3	Česká Lípa, Železničářská	2+1	63	980.000	15.556
4	Česká Lípa, Slovanka	2+1	65	835.000	12.846
5	Stráž p.Ralskem, Máchova	2+1	48	420.000	8.750
6	Stráž p.Ralskem, Mimoňská	2+1	42	550.000	13.095
	Průměrná jednotková cena				13.175
7	Stráž p.Ralskem, Revoluční	1+1	43	290.000	6.744
8	Nový Bor, Palackého	1+1	29	540.000	18.621
9	Nový Bor, Křížkova	1+1	48	750.000	15.625
10	Česká Lípa, Jáchymovská	1+1	36	569.000	15.806
11	Česká Lípa, Lada	1+1	38	649.000	17.079
12	Česká Lípa	1+1	36	630.000	17.500
	Průměrná jednotková cena				15.229

Stanovení porovnávací hodnoty bytů:

č.	č.bytu	Podlaží	Typ	Výměra bytu	Jednotková porovnávací cena/ m2	Porovnávací hodnota bytu
1	A.1.1	1.NP	2+1	43,00	13.175	566.525
2	A.1.2.		2+1	43,00	13.175	566.525
3	A.1.3.		2+1	43,00	13.175	566.525
4	A.2.1.	2.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
5	A.2.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
6	A.2.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
7	A.3.1.	3.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
8	A.3.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
9	A.3.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
10	A.4.1.	4.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
11	A.4.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
12	A.4.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
13	A.5.1.	5.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
14	A.5.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
15	A.5.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
16	B.1.1	1.NP	1+1	28,50	15.229	434.027
17	B.1.2.		2+1	43,00	13.175	566.525
18	B.1.3.		1+1	28,50	15.229	434.027
19	B.1.4.		1+1	28,50	15.229	434.027
20	B.2.1.	2.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
21	B.2.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
22	B.2.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
23	B.2.4.		1+1	30,00	15.229	456.870

24	B.3.1.	3.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
25	B.3.2.		2+1	30,00	13.175	395.250
26	B.3.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
27	B.3.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
28	B.4.1.	4.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
29	B.4.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
30	B.4.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
31	B.4.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
32	B.5.1.	5.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
33	B.5.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
34	B.5.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
35	B.5.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
36	C.1.1	1.NP	1+1	28,50	15.229	434.027
37	C.1.2.		2+1	43,00	13.175	566.525
38	C.1.3.		2+1	49,00	13.175	645.575
39	C.2.1.	2.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
40	C.2.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
41	C.2.3.		2+1	50,50	13.175	665.338
42	C.3.1.	3.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
43	C.3.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
44	C.3.3.		2+1	50,50	13.175	665.338
45	C.4.1.	4.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
46	C.4.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
47	C.4.3.		2+1	50,50	13.175	665.338
48	C.5.1.	5.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
49	C.5.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
50	C.5.3.		2+1	50,50	13.175	665.338
51	D.1.1	1.NP	1+1	28,50	15.229	434.027
52	D.1.2.		2+1	43,00	13.175	566.525
53	D.1.3.		1+1	28,50	15.229	434.027
54	D.1.4.		1+1	28,50	15.229	434.027
55	D.2.1.	2.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
56	D.2.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
57	D.2.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
58	D.2.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
59	D.3.1.	3.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
60	D.3.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
61	D.3.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
62	D.3.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
63	D.4.1.	4.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
64	D.4.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
65	D.4.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
66	D.4.4.		1+1	30,00	15.229	456.870
67	D.5.1.	5.NP	1+1	30,00	15.229	456.870
68	D.5.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
69	D.5.3.		1+1	30,00	15.229	456.870
70	D.5.4.		1+1	30,00	15.229	456.870

71	E.1.1.	1.NP	2+1	43,00	13.175	566.525
72	E.1.2.		2+1	43,00	13.175	566.525
73	E.1.3.		2+1	43,00	13.175	566.525
74	E.2.1.	2.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
75	E.2.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
76	E.2.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
77	E.3.1.	3.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
78	E.3.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
79	E.3.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
80	E.4.1.	4.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
81	E.4.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
82	E.4.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
83	E.5.1.	5.NP	2+1	44,50	13.175	586.288
84	E.5.2.		2+1	44,50	13.175	586.288
85	E.5.3.		2+1	44,50	13.175	586.288
Celkem						45.151.508
Srážka za nepronajmutelnost				50%		22.575.754
Srážka za nedokončenost				50%		11.287.877
Srážka za situování v lokalitě				50%		5.643.939
Porovnávací hodnota						5.643.939

Zaokrouhлено: 5 640 000,-Kč

Hodnota stanovená srovnávací metodou	5 640 000,- Kč
---	-----------------------

4.6. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota	13 190 000,- Kč
výnosová hodnota	nestanovuje se
srovnávací hodnota	5 640 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu

stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Z hlediska polohy je oceňovaný objekt umístěn v městě Ralsko, místní části Hradčany.

Jedná se o bytový dům s 85 byty o dispozici 1+1 a 2+1. Dům je v rekonstrukci, rekonstrukce včetně vybavení není dokončena, rozestavěnost je odhadnuta na 50%.

Kvalita lokality ve vztahu na předmětný druh majetku je hodnocena jako horší. Vzdálenost od měst s možností zaměstnání je více jak 10km (Mimoň 10km, Česká Lípa 25km, Mnichovo Hradiště 16km, Mladá Boleslav 32km), dostupnost autobusem ztížená.

Z výše uvedených důvodů je reálným předpokladem velmi nízký zájem o koupi bytů.

Přístup je dobrý, v okolí je lesnatá krajina, dobré životní prostředí. Občanská vybavenost je v místě minimální, služby jsou dostupné nejbližší v Mimoni.

Výhodou je dobré životní prostředí, klidná lokalita, pěkná okolní krajina.

Nevýhodou je technický stav objektu, nedokončenost bytů a z toho vyplývající značné další náklady, velmi obtížná prodejnost jednotlivých bytů, horší dostupnost.

Při odhadu ceny obvyklé bylo významně přihlédnuto k odhadované srovnávací hodnotě.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (technický stav nemovitosti, jejich velikost, poloha, umístění, výnosovost, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.), odhaduji cenu obvyklou ve výši 5 640 000,- Kč.

Cena obvyklá

5 640 000,- Kč

V. REKAPITULACE

Nemovitosti:

Bytový dům, Ralsko

Vlastník : **SJM Bojtoš Miroslav a Bojtošová Ivana**

List vlastnictví : 118

1. Věcná hodnota	celkem (Kč) 13 190 000,- Kč
2. Hodnota stanovená výnosovou metodou	celkem (Kč) nestanovuje se
3. Hodnota stanovená srovnávací metodou:	celkem (Kč) 5 640 000,- Kč
4. Mimořádná rizika:	bez mimořádných rizik

VI. ZÁVĚR

Na základě výše uvedeného odhaduji cenu obvyklou rozestavěného bytového domu v k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, bez dluhů, ke dni 14.9.2016 ve výši:

5 600 000,- Kč

Slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

Ve Vsetíně, 21.9.2016

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín

VII. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2349-89/16 znaleckého deníku.

VIII. PŘÍLOHY

příloha č. 1 - *orientační výpis z katastru nemovitostí*

příloha č. 2 - *snímek katastrální mapy*

příloha č. 3 - *mapa lokality*

příloha č. 4 - *fotodokumentace*