

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1237-27/2018

NEMOVITÁ VĚC: RD č.p. 1522/7 v ulici Jiřího z Poděbrad , Česká Lípa, Rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa

Adresa nemovité věci: Jiřího z Poděbrad 1522/7, 470 01 Česká

Lípa

Vlastník stavby: ██████████ pan Milan Starý, Jiřího z Poděbrad 1522/7, 47001 Česká Lípa,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: ██████████, pan Milan Starý, Jiřího z Poděbrad 1522/7, 47001 Česká Lípa,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Gavlas spol. s r.o.

Adresa objednavatele: Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL : Jan Vojta, ing

Adresa zhotovitele: U vodárny 778, 47301 Nový Bor

IČ: 13912224

telefon: +420 602 456597 e-mail:

jan.vojta@borskastavebni.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účel dražby dle zákona 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 700 000 Kč

Stav ke dni : 17.07.2018

Datum místního šetření: 12.7.2018

Za přítomnosti: pana Milana Starého

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Novém Boru, dne 31.07.2018

Jan Vojta, ing

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny RD č.p. 1522 a příslušenství

Základní pojmy a metody ocenění

Především dle zákona 151/1997 a prováděcí vyhlášky MF 457/2017

Přehled podkladů

místní šetření za dne 12.3.2018

informace o vlastnictví - zdroj ČZKU - elektronický přístup

výpis z KN - LV 12627

vyhláška 457/2017

fotodokumentace

zákon 151/1997

realitní inzerce

konzultace v místní RK

Územně plánovací dokumentace o podmínkách využití území - MÚCL/1922/20108/SJ

z 30.1.2018

Místopis

Česká Lípa patří mezi bývalá okresní města. Město má plnou občanskou vybavenost včetně nemocnice a řady úřadů a institucí. Ve městě je několik škol různých stupňů, sportovních a kulturních center.

Ve městě je dostupná řada průmyslových podniků s mnoha pracovními příležitostmi.

Z České lípy je snadný přístup k okolním turistickým cílům. Např. Máchův kraj. Kokořínsko. Lužické hory a Národní park České Švýcarsko.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1205

Město Česká Lípa - ostatní plocha - komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený RD. Dům z meziválečné výstavby leží na západě od centra města v místě se zástavbou obdobnými stavbami. V sousedství je malé sídliště s panelovými domy. Tyto však jsou situovány tak, že neovlivňují život v rodinných domech.

Součástí nemovité věci je garáž na osobní auto.

Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace

Silné stránky

Vyhledávaná lokalita, dům s dobrým potenciálem bez statických poruch

Slabé stránky

Velice zanedbaná údržba včetně běžných oprav

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
Komentář: ostatní rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: ostatní rizika nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní - pro Českou spořitelnu - smlouva 24.9.201

Zahájení exekuce - 160 EX - 7002/2016-10 ze dne 4.11.2016 Mgr Petrošová

Zahájení exekuce - 120 EX - 27629/2016-9 ze dne 3.2.2017 Mgr Dalimil Míka

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 1522 Česká Lípa - Jiřího z Poděbrad

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky u č.p. 3185

3. Porovnávací hodnota

3.1.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Jiřího z Poděbrad 1522/7
470 01 Česká Lípa
LV: 12627
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Česká Lípa
Katastrální území: Česká Lípa
Počet obyvatel: 37 201

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.

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 1522 Česká Lípa - Jiřího z Poděbrad

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o RD postavený jako dvojdom , kdy oba domy tvoří vzájemně zrcadlový obraz.

Dům je částečně podsklepen , má dvě obytná podlaží a půdní prostor.

V domě jsou dvě bytové jednotky 2+1 se samostatným příslušenstvím.

Konstrukce je zděná z cihel klasického formátu s kamenným soklem . Stropy nad sklepem jsou z betonových desek do ocelových nosníků, ostatní stropní konstrukce jsou dřevěné, trámové - s rovným omítnutým podhledem. Střecha je z dřevěné vázané konstrukce s krytinou z pálených tašek. Krytina je na hranici technické životnosti, konstrukce krovu nevykazuje žádné vady.

Vnitřní omítky jsou dvojrstvé, štukové. Vnější fasáda je ze zatírané dvojrstvé omítky. Tato je na mnoha místech poškozena povětrnostními vlivy.

Veškeré vnitřní dveře jsou původní. Plně z masivního dřeva , s obložkovou, truhlářskou zárubní.

Okna byla pravděpodobně v sedmdesátých letech minulého století vyměněna za dřevěná , zdvojená.

Ve II. NP jsou relativně dobře udržovaná, v I. NP jsou značně zchátralá.

Podlahy obytných místností jsou v celém domě opatřeny dřevěnými vlisy, koupelny a kuchyň je s dlažbou nebo PVC. Chodby jsou s původním leštěným teracem. Schody jsou betonové do sklepe, dřevěné do II. NP.

Vytápění domu je řešeno dvěma způsoby. Ve sklepe je osazen plynový kotel , který vytápí I. NP , II. NP je vytápěno plynovými topidly WAW.

V době místního šetření nebyla BJ v I. NP užívána. BJ ve II. NP byla užívána , ale původní kuchyň sloužila jako pokoj- ložnice.

Celkový stav domu není dobrý. Má velice zanedbanou údržbu, řada stavebních prvků je značně opotřebená. Krytina střechy je ve velice špatném stavu. Ve sklepních prostorách je značná vlhkost.

I přes výše popsany stav nemá dům žádné patrné technické poruchy a má výrazný potenciál k dobrému rodinnému bydlení. K dosažení tohoto stavu je však nutná značná investice do rekonstrukce.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha		Konstr. výška
nadzemní část I. NP	98,66 m ²		3,10 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obývací pokoj	20,84 m ²	1,00	20,84 m ²
pokoj	17,70 m ²	1,00	17,70 m ²
kuchyň	11,88 m ²	1,00	11,88 m ²
koupelna	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
WC	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
komora	0,82 m ²	1,00	0,82 m ²
chodba	10,99 m ²	1,00	10,99 m ²

Užitná plocha celkem:			70,68 m²	
II. NP			98,66 m ²	3,05 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obývací pokoj	21,04 m ²	1,00	21,04 m ²	
pokoj	17,71 m ²	1,00	17,71 m ²	
kuchyň	11,87 m ²	1,00	11,87 m ²	
koupelna	6,18 m ²	1,00	6,18 m ²	
WC	1,89 m ²	1,00	1,89 m ²	
komora	1,37 m ²	1,00	1,37 m ²	
chodba	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²	
Užitná plocha celkem:			66,03 m²	
střecha			91,38 m ²	2,05 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	12,57 m ²	1,00	12,57 m ²	
chodba	3,16 m ²	1,00	3,16 m ²	
Užitná plocha celkem:			15,73 m²	
sklep			91,38 m ²	2,35 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	27,43 m ²	0,50	13,71 m ²	
Užitná plocha celkem:			13,71 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
nadzemní část I. NP	$(9,46*9,66 + 5,05*1,44)*(3,10)$	=	305,83 m ³
II. NP	$(9,46*9,66 + 5,05*1,44)*(3,05)$	=	300,90 m ³
střecha	$(9,46*9,66)*(2,05)$	=	187,34 m ³
sklep	$(9,46*9,66)*(2,35)$	=	214,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část I. NP		305,83 m ³
II. NP		300,90 m ³
střecha		187,34 m ³
sklep		214,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 008,82 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	kamenný sokl

10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	odkanalizováno
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	99
Užitná plocha (UP)	[m ²]	166
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 008,82
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 548 509
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	25
Opotřeбенí	%	77,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 226 220

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky u č.p. 3185

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha rodinným domem a garáží, Dále zahrada. Všechny pozemky jsou oploceny a jsou užívány jako jeden funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Po průzkumu realitního trhu a konzultaci v místních RK stanovil znalec jednotkou cenu pozemků v této lokalitě na 1000 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1164	112	1 000,00	1 / 1	112 000

zahrada	1165/1	293	1 000,00	1 / 1	293 000
Celková výměra pozemků			405	Hodnota pozemků celkem	405 000

3. Porovnávací hodnota

3.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	166,15 m ²
Obestavěný prostor:	1 008,82 m ³
Zastavěná plocha:	98,66 m ²
Plocha pozemku:	436,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	RD Stará Lípa			
Popis:	Zděný RD stáří 12 let. Velice dobře udržovaný. Krb. Plynové topení. Plastová okna Velká garáž pro dvě OA Prodej - červenec 2017- zdroj činnost znalce			
Pozemek:	1 540,00 m ²			
Obestavěný prostor:	661,00 m ³			
Užitná plocha:	151,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - moderní vybavení			0,80	
K5 Celkový stav - novostavba			0,70	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Provedení a vybavení - moderní vybavení; Celkový stav - novostavba; Vliv pozemku - větší pozemek;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 000 000	151,00	26 490	0,53	14 093



Zdroj: Neuvedeno

Název:	RD Dubice			
Lokalita:	Česká Lípa - Dubice			
Popis:	Částečně podsklepená bungalov mimo centrální městskou zástavbu. Zděný dům stáří třicet let. Vytápění soustavou ústředního topení s kotlem na tuhá paliva. Přípojky voda , elektro. Odpadní vody jsou svedeny do septiku s přepadem do vodoteče. Dům je dobře udržovaný, v suterénu je garáž pro osobní auto Zdroj - informace o prodeji od spolupracující RK			
Pozemek:	2 449,00 m ²			
Obestavěný prostor:	897,00 m ³			
Užitná plocha:	136,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - odlehlá poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení - moderní vybavení	0,80
K5 Celkový stav - nová stavba stavba	0,80
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Poloha - odlehlá poloha; Provedení a vybavení - moderní vybavení; Celkový stav - nová stavba stavba; Vliv pozemku - velký pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	136,00	27 941	0,61	16 963

Název: RD Sosnová**Lokalita:** Česká Lípa - Sosnová

Popis: Zděný RD po rekonstrukci. Moderně řešená interiérový design. Dům svým zadním štítem navazuje na skalní masiv. vytápění ÚT s plynovým kotlem. Přípojky voda, kanalizace , plyn, elektro. Klidné místo. Součástí RD je bývalá hospodářská stodola sloužící jako garáž. Tato však neprošla rekonstrukcí
Zdroj - činnost znalce posudek pro převod

Pozemek: 1 729,00 m²**Obestavěný prostor:** 613,00 m³**Užitná plocha:** 115,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - moderní vybavení	0,80
K5 Celkový stav - novostavba	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,94
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Provedení a vybavení - moderní vybavení; Celkový stav - novostavba; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 100 000	115,00	26 957	0,60	16 217

Minimální jednotková porovnávací cena

14 093 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

15 758 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

16 963 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

15 758 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

166,15 m²**Výsledná porovnávací hodnota****2 618 192 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 1522 Česká Lípa - Jiřího z Poděbrad	1 226 220,50 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky u č.p. 3185	405 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1.	2 618 192,- Kč

Porovnávací hodnota	2 618 192 Kč
Věcná hodnota	1 631 220 Kč
z toho hodnota pozemku	405 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena metodikou České spořitelny, pro kterou znalec dlouhodobě pracuje. Výsledná cena byla rovněž konzultována s místní realitní kanceláří.

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Závěr

Stanovená obvyklá cena je ve výši běžných cen dosahovaných při prodeji obdobných domů ve městě.

Stanovená cena je za celou nemovitou věc včetně garáže, která má však jiné vlastnické schéma. Po rozdělení cen za RD a garáž je cena RD 2,60 mil a cena garáže 100tis

Novém Boru 31.07.2018

Jan Vojta, ing
U vodárny 778
47301 Nový Bor
telefon: +420 602 456597
e-mail: jan.vojta@borskastavebni.cz

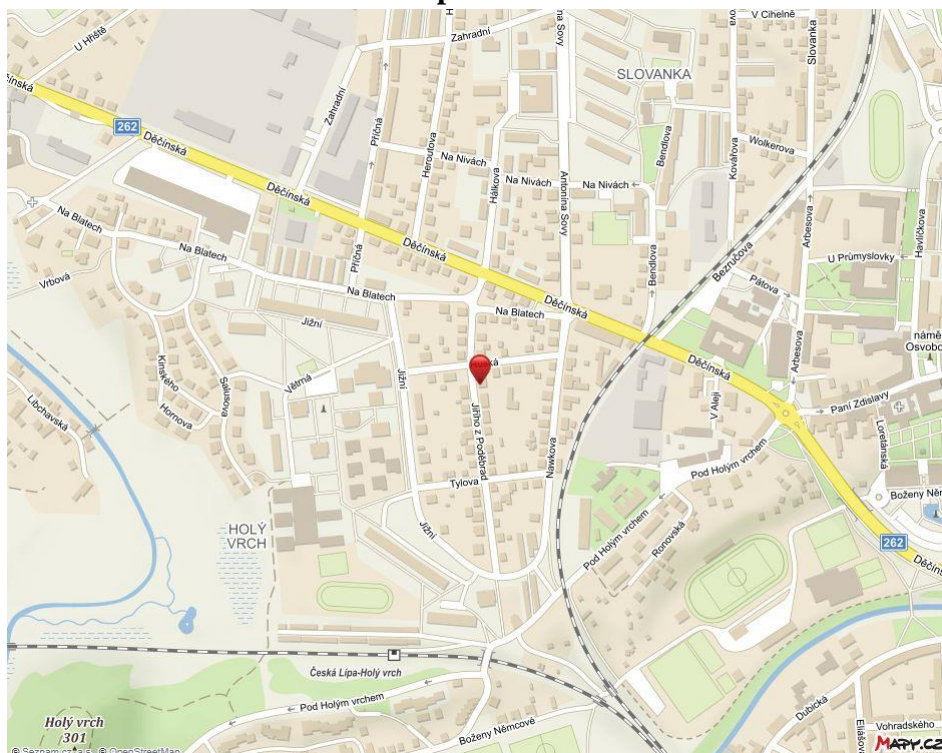
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1237-27/2018 znaleckého deníku.

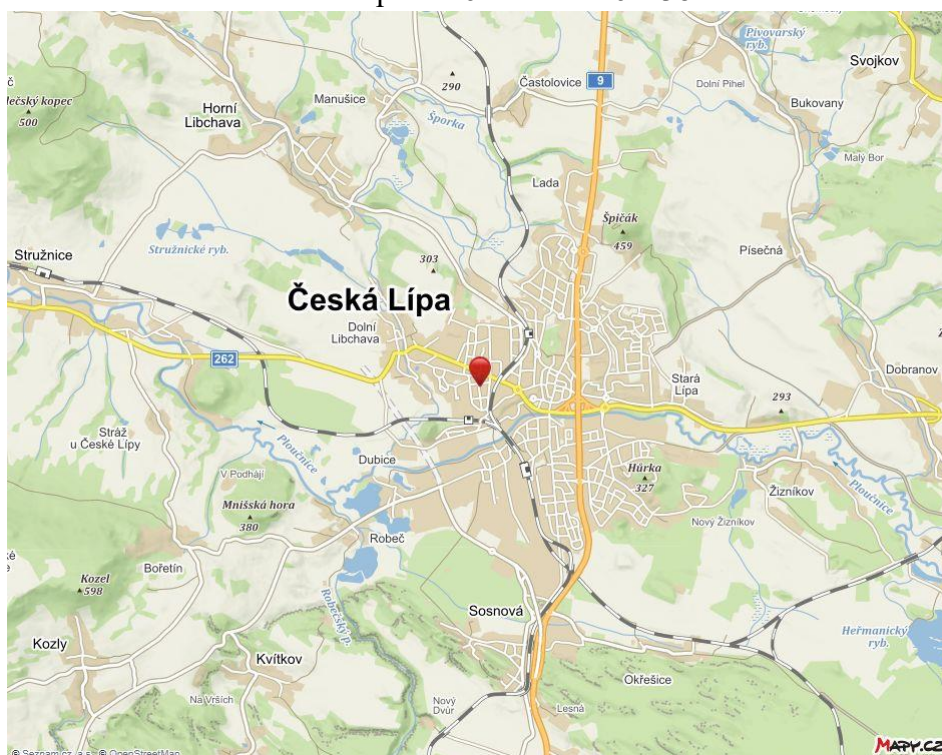
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
mapa oblasti	1
mapa KN	1
I. NP	1
II. NP	1
Ostatní prostory	1

Mapa oblasti

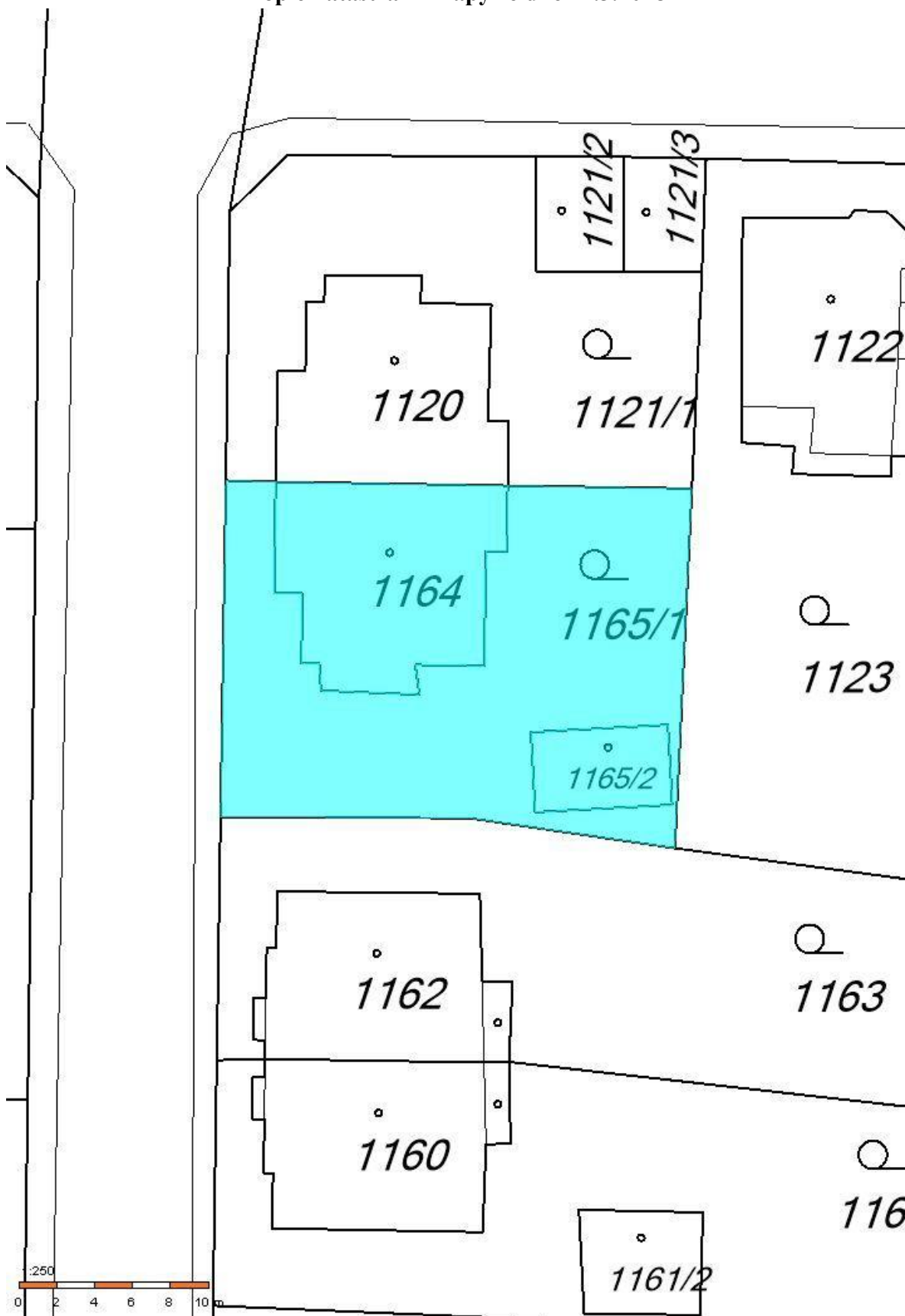


Pozemek p.č. 1164 v k.ú. č. 621382



Pozemek p.č. 1164 v k.ú. č. 621382

Kopie katastrální mapy ze dne 17.3.2018



Pozemek p.č. 1164 v k.ú. č. 621382



pokoj



pokoj



koupelna



kuchyň



WC



chodba



pokoj



pokoj



koupelna



bývalá kuchyň- užívaná jako pokoj



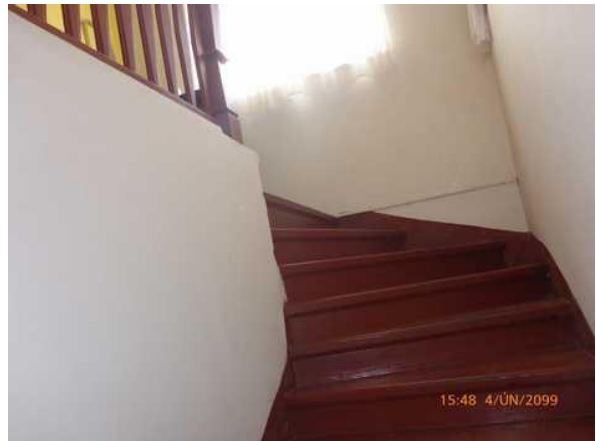
WC



chodba



podesta u schodiště



schodiště



pokoj na půdě



půda



garáž