

Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1822/097/2015/6

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 43

Adresa nemovitosti: U Rokle 43, 47001 Česká Lípa - Lada
Katastrální údaje: Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Lada, kód k.ú. 621595, LV 4934
Ostatní stavby: bazén
Pozemky: 144/2, 144/9, 144/13, 145/2
Vlastník stavby: Miroslav Bříza, U Rokle 43, 47001 Česká Lípa, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Iva Břízová, U Rokle 43, 47001 Česká Lípa, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku: Miroslav Bříza, U Rokle 43, 47001 Česká Lípa, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Iva Břízová, U Rokle 43, 47001 Česká Lípa, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL : EURODRAŽBY.CZ a.s.; č. obj.:552/2015-D,

Adresa objednatele: Čimická 780 / 61, 181 00 Praha 8
telefon: 800 900 490 e-mail:
IČ: 25023217 DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Bažant

Adresa zhotovitele: Bohušovická 2366 2750, 470 01 Česká Lípa
telefon: 605858917 e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz
IČ: DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce leasing jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 22.7.2015

Datum zpracování : 22.7.2015

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 3

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.11

V České Lípě, dne 22.7.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1984 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha, fasáda zateplení okna, dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input 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	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
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	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon		<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: Okrajová část - zástavba RD
 Počet obyvatel: 36 805 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby:
 Prodejnost nemovitosti:

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- venost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
5+1	0 /	1	794	628	67	100,00	/	0	794			

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 506 144 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	969 232 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	397 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	2 481 029 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	2 401 029 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	80 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v České Lípě.
 Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejméně zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu. V ceně není zahrnuta exekuce, zástavní práva, protože dražbou zaniknou.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Město Česká Lípa je okresním městem s rozvinutou infrastrukturou, kompletní nabídkou služeb, občanskou vybaveností, kulturním a sociálním zázemím. Pracovní nabídka je rozmanitá - průmyslové podniky, služby apod.

Ulice U Rokle je na severním okraji města. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o dřevostavbu Středočeských dřevařských závodů typ TL 7 se sedlovou střechou, dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Dům byl postaven v roce 1984.

Objekt má sedlovou střechou s bleskosvodem s eternitovou krytinou. Základy jsou betonové, svislé i vodorovné konstrukce RD jsou na bázi dřevostavby, stropy jsou dřevěné, schodiště dřevěné, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, vodoinstalace studená i teplá, TUV - elektrický boiler, kanalizace standardní, podlahy PVC, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké. 2x koupelna, 2x WC, sporák sklokeramický.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1984	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
----------------	--------------	--

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, exekuce, exekuční příkaz k prodeji.
Všechny tato rizika zaniknou dražbou a proto nejsou v ceně zahrnuta.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4934				
Kraj:	CZ051 Liberecký	Okres:	CZ0511 Česká Lípa	
Obec:	561380 Česká Lípa	Katastrální území:	621595 Lada	
Ulice:	U Rokle	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	Miroslav Bříza	U Rokle 43, 47001 Česká Lípa		1 / 2
FO	Iva Břízová	U Rokle 43, 47001 Česká Lípa		1 / 2
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Lada		č.p. 43	na pozemku p.č. 144/2	ANO
Pozemky				
144/2	Pozemková parcela	Parcela KN	149 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
144/9	Pozemková parcela	Parcela KN	233 m ²	zahrada
144/13	Pozemková parcela	Parcela KN	72 m ²	trvalý travní porost
145/2	Pozemková parcela	Parcela KN	340 m ²	ostatní plochy

Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o dřevostavbu Středočeských dřevařských závodů typ TL 7 se sedlovou střechou, dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Dům byl postaven v roce 1984.

Objekt má sedlovou střechou s bleskosvodem s eternitovou krytinou. Základy jsou betonové, svislé i vodorovné konstrukce RD jsou na bázi dřevostavby, stropy jsou dřevěné, schodiště dřevěné, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, vodoinstalace studená i teplá, TUV - elektrický boiler, kanalizace standardní, podlahy PVC, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké. 2x koupelna, 2x WC, sporák sklokeramický.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.PP	62,48 m ²	0,00 m ²
1.NP	67,13 m ²	0,00 m ²
2.NP	67,13 m ²	0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní stavba	62,48*2,67	=	166,82 m ³
vrchní stavba	67,13*5,26	=	353,10 m ³
zastřešení	9,64*7,70*2,90/2	=	107,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	627,56 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	na bázi dřevní hmoty
Stropy	dřevěné
Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví

Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	malby a tapety
Fasádní omítky	nástřiky na bázi umělých hmot
Vnější obklady	sokl z kabřince
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	PVC
Podlahy ostatních místností	PVC
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	studená i teplá
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	67
Obestavěný prostor	[m ³]	627,56
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 826
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 401 029
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	9
Opotřeбенí	%	77,50
Věcná hodnota (VH)	Kč	540 232

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeбенí	VH
bazén	bazén zapuštěný do země	144/9	1,00 kus	80 000 Kč/kus	80 000 Kč	60 %	32 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							32 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 144/2 o velikosti 149m² je evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek p.č. 144/9 o velikosti 233m² je evidovaný v KN v druhu pozemku zahrada.

Pozemek p.č. 144/13 o velikosti 72m² je evidovaný v KN v druhu pozemku trvalý travní porost.




Pozemek p.č. 145/2 o velikosti 340m² je evidovaný v KN v druhu pozemku ostatní plocha - jiná plocha.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V současné době se v České Lípě pohybuje cena pozemků pro rodinné domy a jejich příslušenství mezi 500-1000,- Kč/m². Obvyklá cena byla v tomto konkrétním případě s ohledem na polohu stanovena 500,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	144/2	149	500	1 / 1	74 500
zahrada	144/9	233	500	1 / 1	116 500
trvalý travní porost	144/13	72	500	1 / 1	36 000
ostatní plochy	145/2	340	500	1 / 1	170 000
Celková výměra pozemků:		794		Hodnota pozemků celkem:	397 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Obestav. prostor	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m^2	m^2		Kč	Kč/ m^2	K_c	Foto Kč/ m^2
Česká Lípa, Moravská RD Česká Lípa, Administrativní budova 2.NP, sedlová střecha, dřevostavba. UT vytápění. Stáří cca 40 let Hodnocení:	455,00	354	5+1	2 399 000	5 273	0,45	2 392 
Česká Lípa, Svatopluka Čecha RD Česká Lípa, Zděn RD, 2.NP, před rekonstrukcí, stáří cca 80 let. Hodnocení:	628,00	530	3+1, 2+1	1 690 000	2 691	0,89	2 398 
Česká Lípa, Na Blatech RD Česká Lípa, Zděná budova s valbovou střechou, 2.NP, 5+1, stáří cca 80-90 let, velmi dobrý technický stav Hodnocení:	882,00	522	5+1	3 699 000	4 194	0,58	2 446 
Variační koeficient před úpravami:			26,12 %	Variační koeficient po úpravách:			1,00 %
Započitatelná plocha				627,56 m^2			
Minimální jednotková cena:				2 392 Kč/ m^2		Minimální cena: 1 501 124 Kč	
Průměrná jednotková cena:				2 412 Kč/ m^2		Průměrná cena: 1 513 675 Kč	
Maximální jednotková cena:				2 446 Kč/ m^2		Maximální cena: 1 535 012 Kč	
Stanovená jednotková cena:				2 400 Kč/m^2		Porovnávací hodnota: 1 506 144 Kč	

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v České Lípě.

Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejvěrněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu. V ceně není zahrnuta exekuce, zástavní práva, protože dražbou zaniknou.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 506 144 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	969 232 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	397 000 Kč	0 Kč

Vklad investice do nemovitosti	x	0 Kč	x
Reprodukční hodnota		2 481 029 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova		2 401 029 Kč	0 Kč
- ostatní objekty		80 000 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:		1 500 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	75 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		397 000Kč
Upravená obvyklá cena:		1 028 000Kč
Započitatelná plocha:		0,00m ²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004 , č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

