

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 1854/129/2015/5

<b>NEMOVITOST:</b>	Bytová jednotka, č. 119/8
Adresa nemovitosti:	Československé armády 119, Cvikov
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Cvikov, k.ú. Cvikov, kód k.ú. 618080, LV 1997
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 1464/1, st. 1464/2
Vlastník stavby:	SJM Petr Šurkala, Československé armády 119, 470 01 Cvikov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Pavla Šurkalová, Československé armády 119, 470 01 Cvikov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	SJM Petr Šurkala, Československé armády 119, 470 01 Cvikov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Pavla Šurkalová, Československé armády 119, 470 01 Cvikov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

<b>OBJEDNATEL :</b>	EURODRAŽBY.CZ a.s.; č. obj.:		
Adresa objednatele:	Čimická 780 / 61, 181 00 Praha 8	telefon: 800 900 490	e-mail:
	IČ: 25023217	fax:	
	DIČ:		

Č.j. 786/2015-A

<b>ZHOTOVITEL :</b>	Ing. Miroslav Bažant		
Adresa zhotovitele:	Jasminová 2750, 470 01 Česká Lípa	telefon: 605858917	e-mail:
	IČ:		miroslav.bazant@seznam.cz
	DIČ:	fax:	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Jiné (ocení stávajícího stavu)					
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě	<input type="checkbox"/> výstavba	<input type="checkbox"/> změna stavby	<input type="checkbox"/> rekonstrukce	<input type="checkbox"/> leasing	<input checked="" type="checkbox"/> jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**240 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.10.2015

Datum zpracování : 7.10.2015

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 3

České Lípě, dne 7.10.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI** stavba dokončena v r. 1990 změna stavby v r. 

rekonstrukce v r.

Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha  zateplení, fasáda okna, dveře 

ostatní

Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy okna  dveře**SOUČASNÝ STAV****BUDOUCÍ STAV**

Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové <input 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 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"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd	<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zp. příjezd

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:

úzké centrum - historická část

Počet obyvatel:

4 405 (setrvalý stav)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

Prodejnost nemovitosti:

Počet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů/nebytů **Bytová jednotka**

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup>
119/8	3.NP	3+1	m <sup>2</sup> 74,65	m <sup>2</sup> 3,63	m <sup>2</sup> 2,77	ks	m <sup>2</sup> 81,05	m <sup>2</sup> 77,85	752 / 14 040	3 083 Kč/m <sup>2</sup>

**KUPNÍ CENA****VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**

0 Kč

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	243 982 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	592 134 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>240 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	7 327 Kč	0 Kč

**Minimální cena v rekonstrukci**

x

**Vklad investice do nemovitosti**

0 Kč

x

**Reprodukční cena pro pojištění**

1 169 614 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 nejuvěrněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.

**NÁLEZ**

## Situace

<b>Přehled podkladů</b>	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1997 Kopie katastrální mapy
<b>Charakteristika obce</b>	Město Cvikov je městem s 4405 s odpovídající infrastrukturou.
<b>Poloha nemovitosti</b>	Ulice Československé armády je v centru města. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a rodinné domy.

## RIZIKA

<b>Rating rizika:</b>	
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:</b>
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Stavba je částečně na pozemcích jiného vlastníka - Emil Šulc, Jindřichovice pod Smrkem.	
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
<b>RIZIKO</b>	<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Exekuce a zástavní práva zaniknou a proto nejsou zohledněna v ceně.	
<b>RIZIKO</b>	<b>Ostatní rizika: nejsou</b>

## Popis jednotlivých staveb

<b>Základní popis stavby</b>	Jedná se o panelový bytový dům, s plochou střechou, dům má 1.podzemní podlaží, 4.NP. Dům byl postaven cca v roce 1990. Dům je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou distribuční síť. Byt je v 3.NP <b>Dům je částečně na pozemcích jiného soukromého vlastníka.</b> <b>S povinnou bylo dohodnuto místní šetření. Když se znalec dostavil povinná nebyla doma a měla vypnutý telefon. Znalec vycházel z místního šetření, které v tomto bytě provedl v březnu 2015.</b>
<b>Popis bytových/nebytových jedn.</b>	Bytová jednotka 3+1 je v32.NP bytového domu
<b>Dispoziční řešení</b>	3+1
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	Objekt je panelový v původním stavu bez rekonstrukcí, pouze byl zateplen. Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou panelové, stropy jsou s rovným podhledem panelové, schodiště betonové, střecha plochá, krytina živičná s bleskosvodem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední dálkové, podlahy PVC, koupelna s vanou a umyvadle, samostatné WC, obklady chybí, umakartové jádro, původní stav.

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panelové
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	třífázová

17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	sklokeramický sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

## Popis pozemků

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	Pozemek p.č. st. 1646/1 o velikosti 239m <sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek p.č. st. 1646/2 o velikosti 217m <sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
---	--

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

<b>Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:</b>	V současné době se v České Lípě pohybuje cena pozemků pro rodinné domy a jejich příslušenství mezi 80-300,- Kč/m <sup>2</sup> . Obvyklá cena byla v tomto konkrétním případě s ohledem na polohu stanovena 300,- Kč.
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1464/1	239	300	752 / 14 040	3 840
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1464/2	217	300	752 / 14 040	3 487
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>456</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>7 327</b>

### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Objekt je panelový v původním stavu bez rekonstrukcí, pouze byl zateplen. Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou panelové, stropy jsou s rovným podhledem panelové, schodiště betonové, střecha plochá, krytina živičná s bleskosvodem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední dálkové, podlahy PVC, koupelna s vanou a umyvadle, samostatné WC, obklady chybí, umakartové jádro, původní stav.

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	13,77 m <sup>2</sup>	1,00	13,77 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	19,22 m <sup>2</sup>	1,00	19,22 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	11,93 m <sup>2</sup>	1,00	11,93 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	15,67 m <sup>2</sup>	1,00	15,67 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,88 m <sup>2</sup>	1,00	2,88 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,01 m <sup>2</sup>	1,00	1,01 m <sup>2</sup>
předsíň	byt	10,16 m <sup>2</sup>	1,00	10,16 m <sup>2</sup>
lodžie zasklená	balkon	3,63 m <sup>2</sup>	0,50	1,82 m <sup>2</sup>
sklep	byt	2,77 m <sup>2</sup>	0,50	1,39 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>81,05 m<sup>2</sup></b>		<b>77,85 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	81,05	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	14 430	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 169 614	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	25	
Další životnost	roků	75	
Opotřebení	%	50,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>584 807</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m <sup>2</sup>	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K <sub>C</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>							
Cvikov						X	
Bytová jednotka 3+1 je v 3.NP panelový dům	77,85	3.NP	3+1	X	X	X	X
<b>Srovnávané jednotky</b>							
Cvikov							
Byt 67m <sup>2</sup> , panelový zateplený bytový dům, po rekonstrukci.							
bytový dům	67,00	3.NP	3+1	367 000	5 478	0,56	3 092
Cvikov							
3+1, OV, 60m <sup>2</sup> , 3.NP z 4, panelový zateplený dům, velmi dobrý technický stav							
bytový dům	60,00	3.NP	3+1	450 000	7 500	0,42	3 175
Cvikov							
Panelový zateplený dům, 3+1, OV, 67m <sup>2</sup> , velmi dobrý stav							
panelový bytový dům	67,00	5.NP	3+1	390 000	5 821	0,54	3 136
Variační koeficient před úpravami:			14,10 %	Variační koeficient po úpravách:			1,08 %
Průměrná cena						3 134 Kč/m <sup>2</sup>	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						77,85 m <sup>2</sup>	
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>243 982 Kč</b>	

## Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započítatelné plochy

Obvyklá cena:	240 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	240 000Kč
Započítatelná plocha:	77,85m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započítatelné plochy:</b>	<b>3 083Kč/m<sup>2</sup></b>

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

<b>Znalecká doložka:</b>	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.
--------------------------	--





