

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 752-41/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Bydlení Kunratice u Cvikova č.p. 206
Adresa nemovitosti	Kunratice u Cvikova 206, Kunratice u Cvikova, 471 55
Katastrální údaje:	Obec: Kunratice u Cvikova [561746], Katastrální území: Kunratice u Cvikova [677426], Číslo LV: 46, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 265; součástí pozemku je stavba, 929
Vlastník stavby:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s.
Telefon:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8
e-mail:	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
e-mail:	735 038 308 info@zuom.cz IČ:02777339 DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 3.2.2020

Datum zpracování : 24.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 24.2.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Bydlení Kunratice u Cvikova č.p. 206
Adresa nemovitosti	Kunratice u Cvikova 206, Kunratice u Cvikova, 471 55
Katastrální údaje:	Obec: Kunratice u Cvikova [561746], Katastrální území: Kunratice u Cvikova [677426], Číslo LV: 46, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 265; součástí pozemku je stavba, 929

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 3.2.2020 od 16.30. Na místě znalec a vlastník, který však neumožnil prohlídku objektu k bydlení. Místní šetření bylo tedy provedeno dle možností z veřejné komunikace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Bydlení Kunratice u Cvikova č.p. 206
Adresa nemovitosti	Kunratice u Cvikova 206, Kunratice u Cvikova, 471 55
Katastrální údaje:	Obec: Kunratice u Cvikova [561746], Katastrální území: Kunratice u Cvikova [677426], Číslo LV: 46, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 265; součástí pozemku je stavba, 929
Vlastník stavby:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kunratice u Cvikova je obec v okrese Česká Lípa, na jižním podhůří Lužických hor, v údolí říčky Svitávky, 3 km východně od Cvikova. Obec leží na silnici I/13 (E 442) , která ji překračuje viaduktem. Na území obce zasahuje CHKO Lužické hory. Občanská vybavenost: OÚ, MŠ, ZŠ, hospoda, SDH, TJ Dynamo Kunratice.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Odhadem cca v roce 1920	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[] celková	[] dílčí
[] střecha	[] fasáda	[] zateplení
[] okna	[] dveře	[] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt k bydlení s jedním NP a obytným podkrovím (2.NP). Objekt je v kombinaci zděné a dřevěné konstrukce se šikmou střechou. Místního šetření se vlastníkem sice zúčastnil, ale znalci neumožnil vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá jedna bytová jednotka cca 5+1. Střešní krytina osinkocementové šablony na bednění, klempířské konstrukce (svody, žlaby) z pozinkovaného plechu. Objekt k bydlení je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady, připojení na kanalizační síť je k vlastní žumpě/jímce, objekt bez plynu. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené, část vyzděné dřevěné pažení, část pravděpodobně obložena dřevem. Vnitřní omítky předpokládány vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná. V objektu pravděpodobně schodiště. El. instalace světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně ústřední s kotlem na tuhá paliva. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, zemní sklípek, septik, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
5+1	Cca 120	1093	Cca 450	Cca 120 (na LV 104m²)

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, kotel na TP				
Popis:	pravděpodobně ÚT, kotel na TP, rozvod do radiátorů				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí ve střední části obce, severně od centra obce. Okolí tvoří zástavba objektů k rodinnému bydlení a ind. rekreaci. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Nedaleko hlavní tah na Liberec, silnice č. E 442.				
Počet obyvatel	608				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2974/1	Obec Kunratice u Cvikova, č. p. 145, 47155 Kunratice u Cvikova	ostatní komunikace
932	SJM Marik František a Marikova Svitlana, č. p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova	Sousední parcela, není předmětem ocenění.

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění pravděpodobně užívá vlastník k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Přístavba kotelny pravděpodobně nezanesena v KN.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Rozsáhlé chráněné území

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce - Marikova Svitlana, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 46			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Kunratice u Cvikova	Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Ulice:	Kunratice u Cvikova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
SJM František Marik - Kunratice u Cvikova č.p. 206 , 47155 Kunratice u Cvikova			
Svitlana Marikova - Kunratice u Cvikova č.p. 206 , 47155 Kunratice u Cvikova			1/2
František Marik - Kunratice u Cvikova č.p. 206 , 47155 Kunratice u Cvikova			1/2
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 206	zastavěná plocha a nádvoří	st. 265	
Pozemky			
st. 265	zastavěná plocha a nádvoří	104 m ²	rozsáhlé chráněné území
929	zahrada	989 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	120,00	80,00
2.NP	0,00	40,00
Celkem	120	120

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/podkroví	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	2.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
	Celkem	120 m²		120 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	120,00	2,50	300,00
2.NP/půda/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			450,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, dřevo
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné, v kombinaci se dřevem
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na tuhá paliva
Elektroinstalace	ano

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	450,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 575 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	630 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.st.265 a p.č. 929. Pozemky se nacházejí na kraji obce, jsou oplocené, rovinaté, část mírně svažité, přístupné z veřejné komunikace, ale současný přístup (vrátka, cestička) přes pozemek p.č. 932, který není součástí ocenění (stejní vlastníci). Pozemky tvoří funkční celek a jsou částečně oploceny. Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, kanalizace vlastní.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m² do 1000,-Kč/m². Cena byla stanovena na 600,-Kč/m² u st. 265 a 200,-Kč/m² u p.č. 929.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	929	989	200	1/2,1/2	197 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 265	104	600	1/2,1/2	62 400
Celková výměra pozemků:		1 093,00		Hodnota pozemků celkem:	260 200

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	226,00	956,00		1 690 000	7 477	0,86	6 430
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Dům k rekonstrukci v centru Nového Boru v památkové zóně. Dům je z 1/3 podsklepený krásným pískovcovým sklepením. V prvním podlaží jsou 3 místnosti +jednoduchá kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, wc, uhelna a dílna. V patře jsou 4 pokoje a prostor na menší kuchyňku, nefunkční koupelna a wc. Dům je napojen na městský vodovodní řád, odpady částečně do žumpy. Kanalizace je v silnici. El. proud 230V/400V je veden částečně v mědi a částečně v hliníku. Nyní se topí v přízemí přímotopy. Krovky se jeví v pořádku, krytina střechy břidlice. Dům potřebuje projít rozsáhlou rekonstrukcí. Jedná se však o klidné místo s příjemnou zahradou a přitom jste v centru Nového Boru v blízkosti škol i náměstí.



Hodnocení:Umístění v centru obce, před rekonstrukcí.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	280,00	5 015,00	8+2	2 999 000	10 710	0,77	8 246
-----------------------	--------	----------	-----	-----------	--------	------	-------

RD 8+2 stojícím na pozemku o celkové výměře 5.015 m² v obci Bukovany - okres Česká Lípa. V domě jsou dvě funkční bytové jednotky 5+1 a 3+1 s vlastním sociálním zařízením (koupelna a samostatné WC) a vybavenou kuchyní. Dále pak další neužívaný prostor o velikosti 3+1 bez sociálního zařízení. V nemovitosti se dále nachází vstupní chodba, sklad uhlí, sklep a kotelna. Objekt má velký půdní prostor vhodný pro vestavbu. Dům stojí v klidné části obce. Na pozemku se nachází hospodářská budova a stodola se seníkem a velký sklep z pískovce. Ve stodole je dílna a garáž pro jedno vozidlo. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva. IS: voda, elektřina. Krásné prostředí v blízkosti obce Sloup v Čechách a Nového Boru, kde naleznete vyšší občanskou vybavenost.



Hodnocení:Větší výměra pozemků, dvě BJ, pravděpodobně lepší tech. stav.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	320,00	449,00		1 990 000	6 218	0,81	5 036
<p>Rodinný dům v obci Mařenice. Dům se nachází na vlastním oploceném pozemku o výměře 449 m² na kraji obce u místní komunikace s nájmem od obce k zahradě o výměře cca 755m². Dům je od zahrady oddělen potůčkem. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě, elektrika, voda. Odpad je sveden do vlastní čističky. Elektrické vodiče jsou vyměněny v části domu a je zde sazba na noční proud pro ohřev vody v bojleru a přímotopy umístěné v některých místnostech. V dalších pokojích jsou kamna. Střecha je pokryta plechem v dobrém stavu. V blízkosti jsou města Jablonné v Podještědí, Cvikov, Nový Bor, nebo 30minut autem Liberec. V okolí jsou Lužické lesy bohaté na houbaření, spoustu turistických stezek, nebo Královský Golf klub Malevil.</p>							
							
Hodnocení: Menší výměra pozemku, pravděpodobně lepší tech. stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 036 Kč/m ²	Minimální cena:	604 300 Kč
Průměrná jednotková cena	6 570 Kč/m ²	Průměrná cena	788 466 Kč
Maximální jednotková cena	8 246 Kč/m ²	Maximální cena	989 500 Kč
Stanovená jednotková cena	6 570 Kč/m²	Porovnávací hodnota	788 400 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 206 včetně pozemků p.č.st. 265 a p.č. 929 vše zapsané na LV č. 46, pro k.ú. Kunratice u Cvikova, obec Kunratice u Cvikova byla odhadnuta ve výši 800.000,- Kč (slovy : osmsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + dostatečná výměra pozemků
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- zhoršený přístup zejména v zimních měsících
- nezjištěný stav a vybavení zejména interiérů

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	890 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	788 400 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 24.2.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 752-41/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 46	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

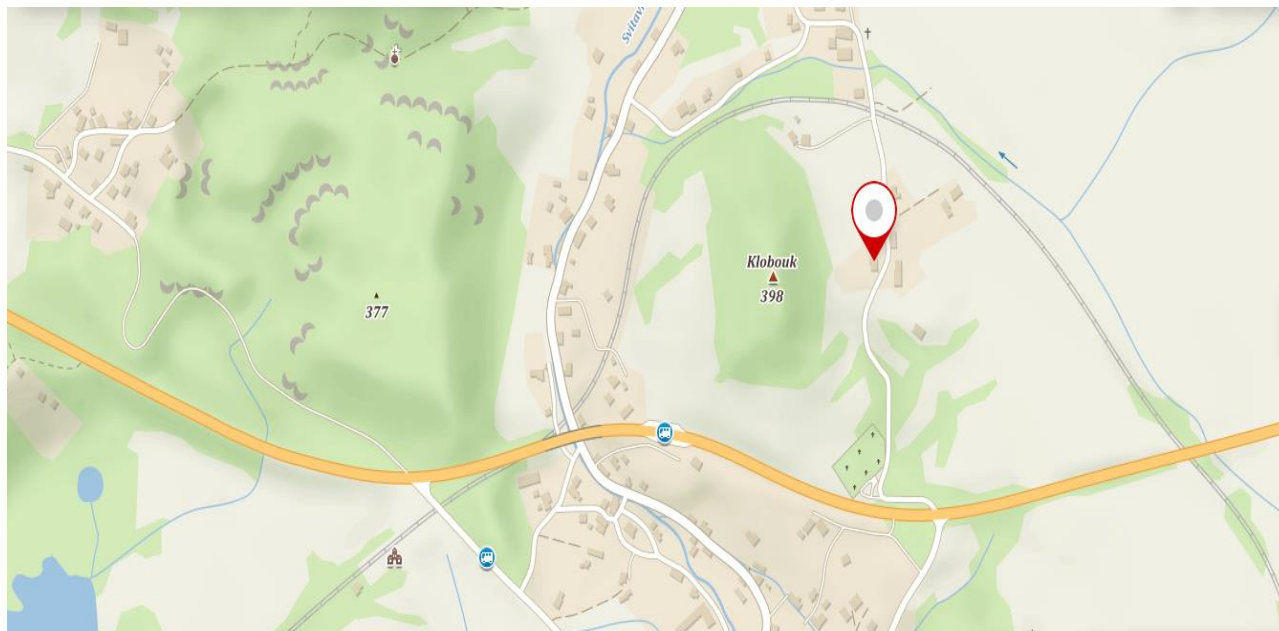


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

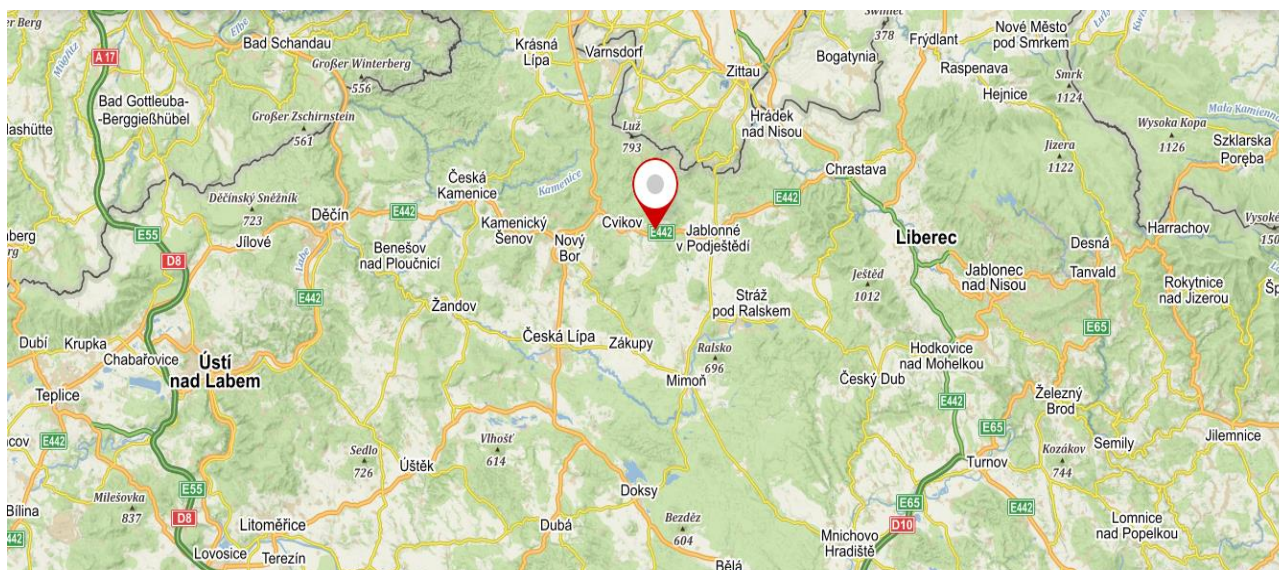
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

