

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011939/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 281 v obci Skalice u České Lípy, který je součástí pozemku st. parcela č. 619 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 1704/3 - zahrada vše na LV 255 pro katastrální území Skalice u České Lípy a obec Skalice u České Lípy.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

TRŽNÍ HODNOTA	2 200 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 281 v obci Skalice u České Lípy, který je součástí pozemku st. parcela č. 619 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 1704/3 - zahrada vše na LV 255 pro katastrální území Skalice u České Lípy a obec Skalice u České Lípy zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Ivany Šimečkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady/> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 29.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí paní Ivany Šimečkové, která neumožnila zástupci znaleckého kanceláře vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitostí a odmítla též podat o nemovitostech jakékoli informace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření z veřejně přístupného prostoru.
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 je 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná

omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Skalice u České Lípy, k.ú.
Skalice u České Lípy
Adresa nemovité věci: Skalice u České Lípy 281, 471 17 Skalice u České Lípy

Vlastnické a evidenční údaje

Ivana Šimečková, č. p. 281, 471 17 Skalice u České Lípy, LV: 255, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaného objektu RD. **Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru proběhla dne 29.2.2024. Vnitřní prohlídka staveb ani pozemků nebyla vlastníkem umožněna.**

Vlastník paní Ivana Šimečková v určený termín místního šetření vyčkávala za brankou oplocení domu na vlastním pozemku. Na dotaz zda můžeme přistoupit k odhadu odpověděla, že ne. Na opakovaný dotaz, zda provedeme dnes měření v objektu se začala omlouvat, že ne, že má papíry u právníků, že mají nějaké nové skutečnosti, které je nutné prozkoumat a že to prostě všechno dlouho trvá a tak ať se nezlobíme, že nás do domu nepustí.

Na základě výše uvedeného byly veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. odhadnuty na základě odborného odhadu z veřejně přístupného prostoru.

Místopis

Obec Skalice u České lípy se nachází v okrese České Lípa mezi městy Nový Bor a Česká Lípa. Počet obyvatel cca 1500 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 281 v centrální části zastavěné části obce v lokalitě nízkopodlažní obytné zástavby (rodinné domy, bytové domy). Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Skalice u České Lípy. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci smíšené obytné zástavby, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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.	
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2356/2

Obec Skalice u České Lípy

Celkový popis nemovité věci

Areál oceňovaných nemovitosti je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 281 na parcele č. st. 619 - zastavěná plocha a nádvoří, stavba garáže na téže parcele a pozemkem p.č. 1704/3 - zahrada, který tvoří funkční celek o celkové výměře pozemků 1830 m². Objekt RD je obdélníkového půdorysu, pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkrovní. Vedle domu je vystavěna garáž s dílnou. Příslušenství tvoří venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen a zahrada je částečně udržována.

S ohledem na charakter stavby předpokládáme stáří stavby 70-90 let. Před cca 40 lety byla provedena přístavba Objekt je užíván k bydlení, údržba je nahodilá, technický stav objektu je zhoršený. Stav a stupeň vybavení nebylo možno zjistit..

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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář:
CHKO České středohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 281
- 1.2. Garáž u rodinného domu č.p. 281

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 281 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 281

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní objektu severovýchodní fasády. Původní staří objektu je dle odhadu cca 70 - 90 let. Před cca 40 lety byla provedena zmíněná přístavba. V objektu je pravděpodobně jedna bytová jednotka, která je užívána k trvalému bydlení.

Technický stav objektu je podprůměrný, údržba je zanedbaná a není prováděna v potřebném rozsahu. U přístavby není dokončena fasáda. V průběhu životnosti byla vyměněna okna, šambrány u oken nejsou začištěny.

POZNÁMKA :

Vnitřní vybavení stavby je stanoveno na základě předpokladu a odhadu znalce a může se od skutečnosti odlišovat.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory - odhadem	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²	
				80,00 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné plochy - odhadem	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
				60,00 m²
				140,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	106,00	3,00 m
podkroví	106,00	5,00 m
	212,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(106)*(3,20) = 339,20

Z podkroví	(106)*(1,00 + 4,00/2) =	318,00
Obestavěný prostor - celkem:		657,20 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné z cihel a tvárnic
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné štukové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně keramické běžné
11. Schody	betonové s běžným povrchem či kamenné
12. Dveře	pravděpodobně hladké
13. Okna	dřevěná
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně PVC či plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně keramická dlažba či cementový potěr
16. Vytápění	pravděpodobně etážové s kotlem na pevná paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka, sporák, dřez
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně 1x koupelna
25. Záchod	pravděpodobně 1x splachovací
26. Ostatní	anténa

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	657,20 m ³
Reprodukční cena	3 943 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	279 967	279 967	7,48
2. Zdivo	22,30	879 334	879 334	23,50
3. Stropy	8,40	331 229	331 229	8,85
4. Střecha	5,20	205 046	205 046	5,48
5. Krytina	3,20	126 182	126 182	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	31 546	31 546	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	244 478	244 478	6,53
8. Fasádní omítky	3,10	122 239	122 239	3,27
9. Vnější obklady	0,40	15 773	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	90 694	90 694	2,42

11. Schody	2,40	94 637	94 637	2,53
12. Dveře	3,30	130 126	130 126	3,48
13. Okna	5,20	205 046	205 046	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	86 750	86 750	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	43 375	43 375	1,16
16. Vytápění	4,40	173 501	173 501	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	161 671	161 671	4,32
18. Bleskosvod	0,60	23 659	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	118 296	118 296	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	70 978	70 978	1,90
21. Instalace plynu	0,50	19 716	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	110 410	110 410	2,95
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 716	19 716	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	201 103	201 103	5,37
25. Záchod	0,40	15 773	15 773	0,42
26. Ostatní	3,60	141 955	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 742 097 Kč	
Množství			657,20 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 694 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	106
Užitná plocha (UP)	[m ²]	140
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	657,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 694
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 694
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 742 097
Stáří	roků	80
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 496 839

1.2. Garáž u rodinného domu č.p. 281

Věcná hodnota dle THU

Garáž s dílnou za objektem RD, jednopodlažní zděný objekt s pultovou střechou. Základové pasy betonové, podlaha betonová, zdivo kombinované plynosilikátové a cihelné, dveře a vrata dřevěná prkenná, okna jednoduchá dřevěná, střecha pultová o menším spádu, dřevěné trámy s prkenným pobitím, střešní krytina asfaltová lepenka. Odhadované stáří 40-50 let. Technický stav zanedbaný.

Vybavení stavby je stanoveno na základě odborného odhadu, dle sdělení vlastníka a může se od skutečnosti odlišovat.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP a zastřešení	35,00	2,10 m
	35,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení (35)*(2,10) =	73,50
Obestavěný prostor - celkem:		73,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úpravy povrchů	chybí
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	dřevěná dvoukřídlová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	73,50 m ³
Reprodukční cena	257 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	15 950	15 950	9,38
2. Obvodové stěny	30,10	77 432	77 432	45,54
3. Stropy	26,20	67 400	0	0,00
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	14 663	14 663	8,62
6. Klempířské konstrukce	2,90	7 460	0	0,00
7. Úpravy povrchů	4,80	12 348	0	0,00
8. Dveře	2,70	6 946	6 946	4,08
9. Okna	1,40	3 602	3 602	2,12
10. Vrata	6,80	17 493	17 493	10,29
11. Podlahy	7,20	18 522	18 522	10,89
12. Elektroinstalace	6,00	15 435	15 435	9,08
Upravená reprodukční cena			170 042 Kč	
Množství			73,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 314 Kč/m ³	

Ocenění			
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		35
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		73,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		2 314
Rozestavěnost	%		100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 314
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	170 079
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	30
Opotřeбенí	%	62,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	63 780

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky tvoří funkční celek. V lokalitě se obdobné pozemky obchodují za cenu od 1 000,- Kč/m² do 1 600,- Kč/m². Jednotková cena je s ohledem na zjištěné skutečnosti (příjezd, možnost napojení na inženýrské sítě, velikost pozemků) odhadnuta u spodní hranice uvažovaného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 619	328	1 000,00		328 000
zahrada	1704/3	1 502	1 000,00		1 502 000
Celková výměra pozemků		1 830	Hodnota pozemků celkem		1 830 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 281 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	140,00 m ²
Obestavěný prostor:	718,98 m ³
Zastavěná plocha:	106,00 m ²
Plocha pozemku:	1 830,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	RD v obci Nový Oldřichov
Lokalita:	část obce Mistrovice
Popis:	Vila se nachází uvnitř prostorné zahrady disponující vzrostlou zelení s dostatkem soukromí. Nemovitost je v původním stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci. Dispozice nemovitosti: 5(6)+1, sklep, půda, veranda, dílna, 2xWC, prostor koupelny. V chodbách je původní dlažba a schodiště je z atypicky zabarveného zachovalého teraca včetně úchytek na koberec, v interiéru se nacházejí další původní detaily. V pokojích je převážně prkenná

původní podlaha. Střešní krytina plechová, okna původní, vytápění bylo na tuhá paliva. V současné době otopný systém není funkční.

Inženýrské sítě: Elektřina, studna na pozemku, odkanalizování - jímka

Plyn - v přilehlém obecním pozemku

Zastavěná plocha : 125 m² 1997 m²

Velikost pozemku :

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,5 * 0,75 * 125 m² + 0,75 * 125 m² + 30 m² podkroví = 170,63 m²

Pozemek: 1 997,00 m²

Užitná plocha: 170,63 m²

Zastavěná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - mírně větší výměra	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 950 000	170,63	11 428	1,06	12 114

Název: RD v obci Skalice u České Lípy

Lokalita: zastavěná část Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa

Popis: Rodinný dům v obci Skalice u České Lípy, který je vzdálený od Nového Boru 3 km a České Lípy 7 km. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a to fasády, vytápění domu, podlahy, izolace domu a jiné. Dům je rozdělen na 2 NP, půdu a sklep. V 1NP je dispozice 3+1, v 2NP je dispozice 4+1 a je zde možnost i půdní vestavby. Kolem domu je zahrada o velikosti 281 m², kde mohou parkovat 3 auta. V obci je školka, škola, obchod a pošta. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle inzerátu : 280 m²

Pozemek: 327,00 m²

Užitná plocha: 280,00 m²


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 550 000	280,00	16 250	1,08	17 550

Název:	RD v obci Kamenický Šenov			
Lokalita:	Kamenický Šenov, okres Česká Lípa			
Popis:	Rodinný dům 4+1, který se pyšní výjimečnou polohou v srdci Kamenického Šenova, kde se snoubí klid malé obce s bezprostřední blízkostí fascinující národní přírodní památky Panské skály. Uvnitř domu najdete dvě koupelny s WC, které usnadní ranní přípravy i večerní relaxaci. Dřevník a sklep poskytují dostatek místa pro Vaše záliby a sezónní vybavení. Prostorná garáž ochrání vaše vozidlo před nepřízní počasí a nabídne bezpečný přístav pro kutilské projekty. Vytápění domu je zajištěno jak plynovým kotlem, tak i krbovými kamny na pevná paliva, což vytváří útulnou atmosféru a poskytuje teplý domov během chladných dní. Systém ústředního topení dodá teplo do každého koutu. Ohřev teplé vody je řešen pomocí bojleru, což zajistí, že nikdy nedojde na studenou sprchu. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle inzerátu : 225 m ² - 18 m ² garáž = 207 m ²			
Pozemek:	565,00 m ²			
Užitná plocha:	207,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena		0,85		
K2 Velikosti objektu - větší		1,10		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00		
K5 Celkový stav - lepší		0,90		
K6 Vliv pozemku - menší výměra		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			 Zdroj: www.sreality.cz	
Cena [Kč] k 1.3.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 885 000	207,00	18 768	0,93	17 454

Minimální jednotková porovnávací cena	12 114 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 706 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 550 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 706 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	140,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 198 840 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 281	1 496 839,- Kč
1.2. Garáž u rodinného domu č.p. 281	63 780,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 560 619,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	1 830 000,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 281 vč. pozemků	2 198 840,- Kč
---------------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 198 840 Kč
Věcná hodnota	3 390 618 Kč
z toho hodnota pozemku	1 830 000 Kč

Silné stránky

+ větší pozemek

Slabé stránky

- zhoršený stavebně-technický stav

Tržní hodnota	2 200 000 Kč
slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Skalice u České Lípy se základní občanskou vybaveností a s průměrnou dostupností větších sídel. Dům je v horším stavebně-technickém stavu bez pravidelné údržby, u domu je větší pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě běžně rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny vycházím z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna. **Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace bylo umožněno pouze z veřejně přístupného prostoru, vnitřní prohlídka staveb ani pozemků nebyla vlastníkem umožněna. Vybavení a zařízení stavby byly předpokládány na základě zjištění a na základě odhadu znalce a mohou se od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít i podstatnější vliv na stanovenou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 200 000,- Kč .

Tržní hodnota

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno především uvažovat o znemožnění vnitřní prohlídky staveb, rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 20\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 255 ze dne 23.1.2024.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 29.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 29.2.2024	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 21:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 562025 Skalice u České Lípy
Kat.území: 747904 Skalice u České Lípy List vlastnictví: 255

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimečková Ivana, č.p. 281, 47117 Skalice u České Lípy		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	619	328	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Skalice u České Lípy, č.p. 281, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 619					
	1704/3	1502	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s přísl. - meziúvěr do výše 2.000.000,- Kč a budoucí pohledávky - úvěr do výše 1.200.000,- Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 619, Parcela: 1704/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0847778801/1 ze dne 31.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2012.

V-2379/2012-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresního soudu v České Lípě č. j. 12 C-125/2021 -67 ze dne 27.08.2021. Právní moc ke dni 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 16:33:26. Zápis proveden dne 11.11.2021.

V-8517/2021-501

Pro: Šimečková Ivana, č.p. 281, 47117 Skalice u České Lípy

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1704/3	74710	1502

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 21:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562025 Skalice u České Lípy

Kat.území: 747904 Skalice u České Lípy

List vlastnictví: 255

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

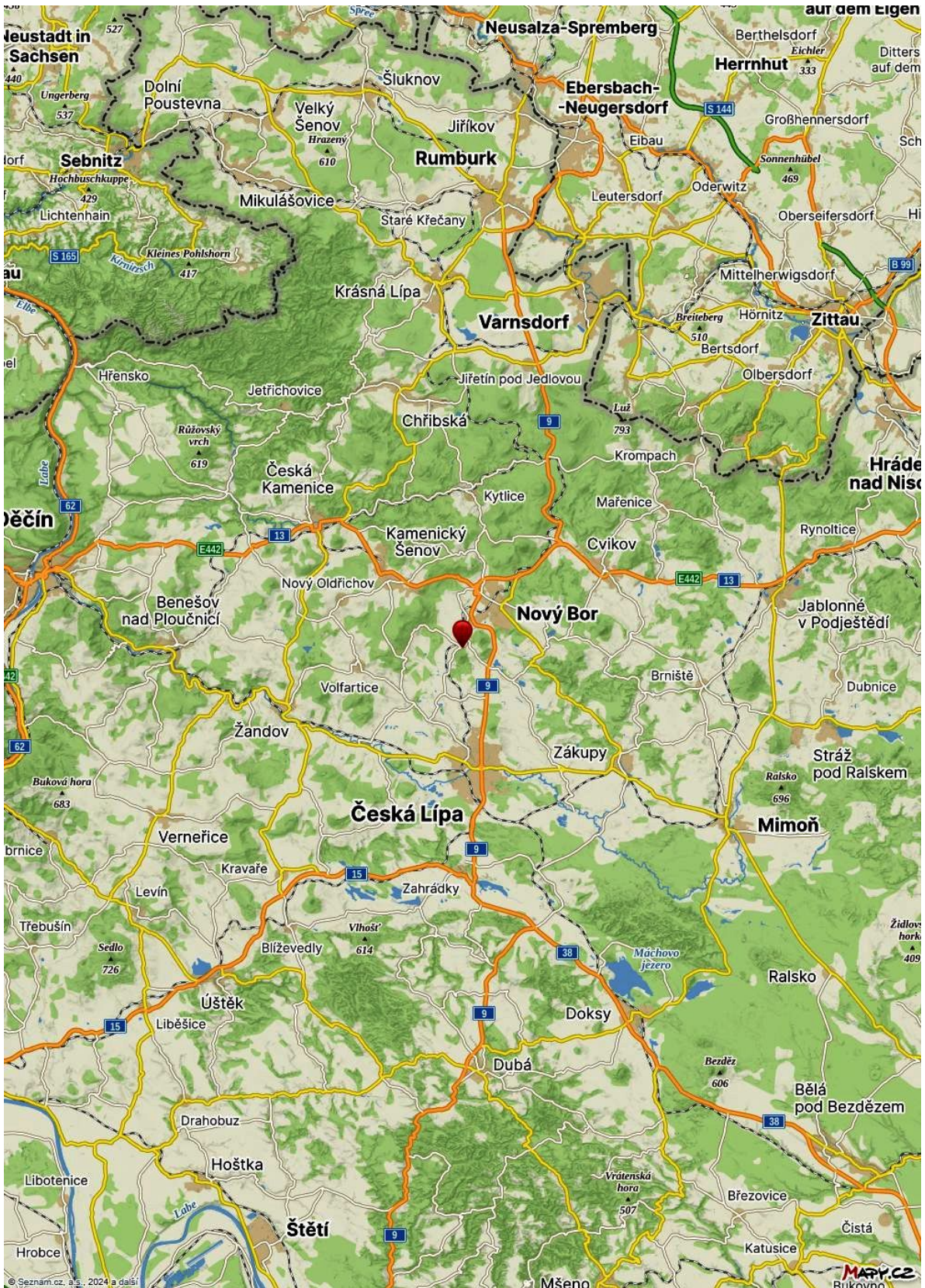
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.01.2024 22:06:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

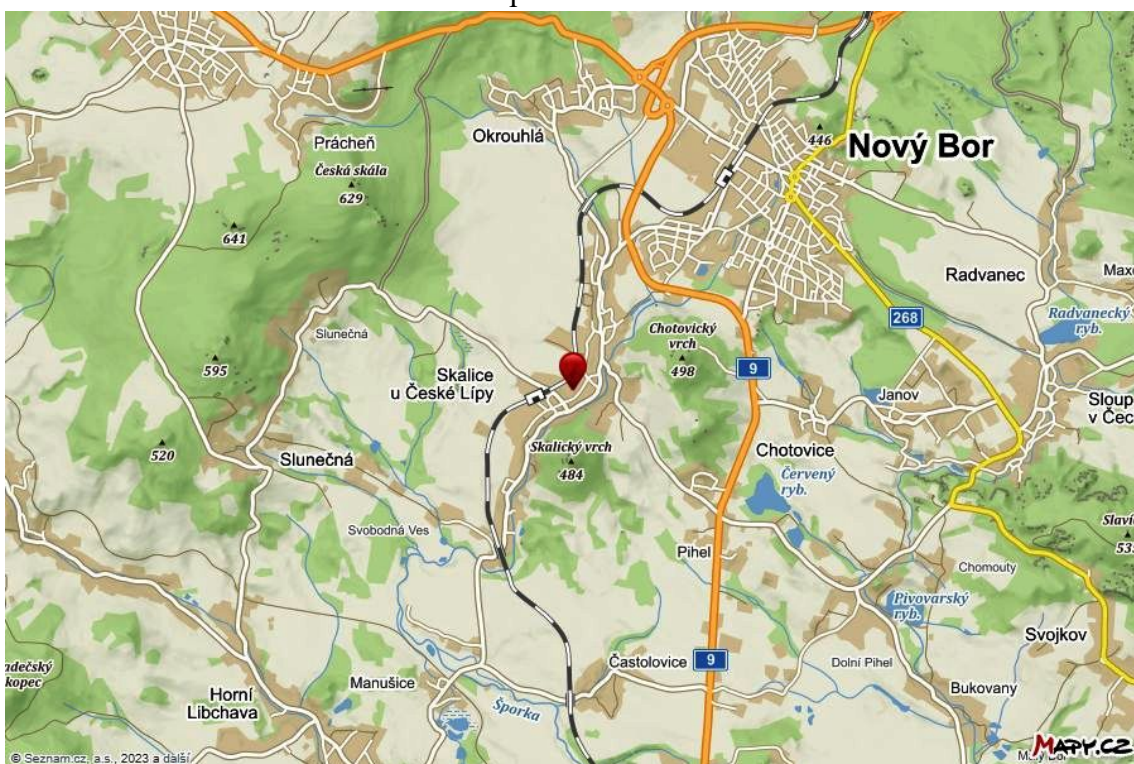
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa části obce



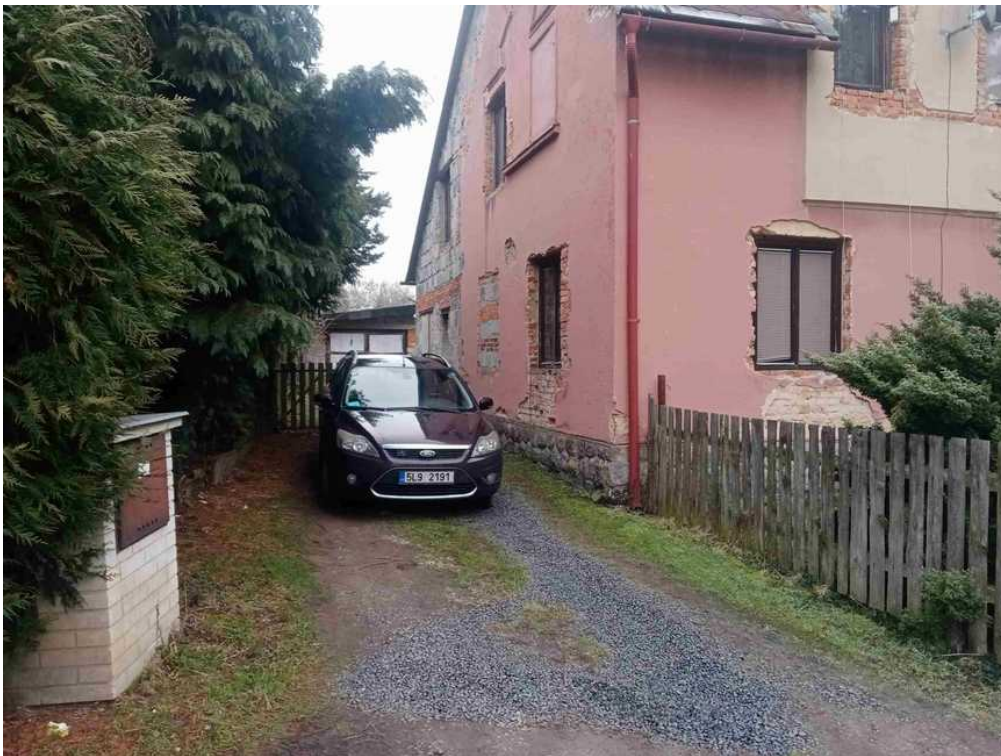
mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě, veřejný příjezd - modře







Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Filip Kopecký, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011939/2024.

V Českých Budějovicích 3.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.