

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-6852

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Arnultovice u Nového Boru

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Bor, k.ú. Arnultovice u Nového Boru

Adresa nemovité věci Liberecká 557, 473 01 Nový Bor

OBJEDNATEL : LARYNEX s.r.o.

Adresa objednatele: Přívrat 12, 61600 Brno

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: 29042054

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ29042054

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 300 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.7.2014

Stav ke dni :

29.7.2014

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.8.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 420/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 557 Arnultovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 420/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 421 (zahrada) a parc. č. 422 (zahrada) vše v kat. území Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, část obce Arnultovice, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 923.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) 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 prodeji 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dílce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti LARYNEX s.r.o. k vypracování znaleckého posudku na uvedené nemovité věci.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 29.7.2014.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Vlastník nemovité věci odmítl jakoukoliv součinnost a nebyl ochoten zpřístupnit nemovitou věc.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování

majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Nový Bor se nachází v Libereckém kraji, cca 24 km východně od města Děčín, cca 9 km severně od města Česká Lípa a cca 36 km západně od krajského města Liberec. Městem protéká řeka Šporka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech.

Část města Arnultovice se nachází v severní okrajové části města Nový Bor.

Oceňované nemovité věci se nachází v obytné zóně na okraji zastavěné části města Arnultovice v ulici Liberecká č.p. 557.

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s vikýři a krytinou z břidlicových šablon. Na střeše je bleskosvod a žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna budovy jsou nová s venkovními roletami. Fasáda domu je nezateplená. Z podkroví je možný vstup na balkon se zábradlím. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je dřevěné s ocelovými sloupky a podezdívkou. Oplocení je ve velmi dobrém stavu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Příslušenstvím nemovité věci je samostatně stojící zděná trojgaráž.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny.

Na pozemku parc. č. 420/1 stojí rodinný dům s č.p. 577 a na pozemku parc. č. 420/2 stojí garáž bez čp/če. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky parc. č. 421 a

parc. č. 422 navazují na výše uvedené pozemky a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V Katastru jsou vedeny jako zahrada. Pozemek je středně svažité k jihovýchodní světové straně. Pozemek je oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty.

Součástí nemovité věci jsou IS, porosty a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je zděná trojgaráž, dřevěný zahradní domek a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 29.7.2014 bez účasti vlastníka. Vlastník nemovité věci odmítl jakoukoliv součinnost a nebyl ochoten zpřístupnit nemovitou věc.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. 420/1 stojí rodinný dům s č.p. 577 a na pozemku parc. č. 420/2 stojí garáž bez čp/če. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky parc. č. 421 a parc. č. 422 navazují na výše uvedené pozemky a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V Katastru jsou vedeny jako zahrada. Pozemek je středně svažité k jihovýchodní světové straně. Pozemek je oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pozemek pro bydlení Nový Bor							
KRC: 0,95	KMP: 1,05	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	1 650	990 000	600,00	0,81	484,79		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Nový Bor v části Arnultovice v ulici Lesní čtvrť. Celková plocha pozemku je 1 650 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je obdélníkového tvaru. Pozemek je rovinný a travnatý. Veškeré inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.							
Lokalita: Pozemek pro bydlení Nový Bor							
KRC: 0,95	KMP: 1,08	KPP: 1,05	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	907	453 500	500,00	0,87	436,31		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Nový Bor v části Polevsko. Celková plocha pozemku je 907 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je mírně svažité a travnatý. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.							
Lokalita: Pozemek pro bydlení Nový Bor							
KRC: 0,95	KMP: 1,08	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	896	589 000	657,37	0,83	546,31		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Nový Bor v							

části Arnultovice. Celková plocha pozemku je 896 m². Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je mírně svažité a travnatý. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.

Průměrná jednotková cena

489,14 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitých věcí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovité věci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	420/1	381	489	186 309
zastavěná plocha a nádvoří	420/2	73	489	35 697
zahrada	421	242	489	118 338
zahrada	422	1 879	489	918 831
Celková výměra pozemků		2 575	Hodnota pozemků celkem	1 259 175

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 2 575,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s vikýři a krytinou z břidlicových šablon. Na střeše je bleskosvod a žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna budovy jsou nová s venkovními roletami. Fasáda domu je nezateplená. Z podkroví je možný vstup na balkon se zábradlím. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je dřevěné s ocelovými sloupky a podezdívkou. Oplocení je ve velmi dobrém stavu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Příslušenstvím nemovité věci je samostatně stojící zděná trojgaráž.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům Nový Bor

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Nový Bor v ulici V Hájků. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepenou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s osinkocementovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 078 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je lokální elektrické. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Cvikov

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Cvikov v části Cvikov I v ulici Sad 5. května. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná špaletová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 372 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je kůlna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Cvikov

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Cvikov v části Drnovec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 265 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž s dílnou a kůlnou a dřevěná kůlna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Česká Lípa

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Česká Lípa v ulici Boženy Němcové. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná. V suterénu se nachází vestavěná garáž s dílnou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 737 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední s kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem a lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je skleník. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Kamenický Šenov

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kamenický Šenov v ulici Obecní. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je mansardová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 243 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a zděný domek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. Nabídka nemovitých věcí v dané lokalitě převyšuje poptávku.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V

koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Nový Bor

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
1,26	2 006 322

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 078 m ²	1 590 000 Kč	1 590 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Cvikov

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
1,37	2 590 070

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 372 m ²	1 890 000 Kč	1 890 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Cvikov**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
1,12	2 226 227

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 265 m ²	1 980 000 Kč	1 980 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Česká Lípa**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,18
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
1,12	2 508 975

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	737 m ²	2 250 000 Kč	2 250 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Kamenický Šenov**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kč	Kč/ks
1,07	2 240 395

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 243 m ²	2 087 000 Kč	2 087 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovité věci na základě přímého porovnání

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	2 006 322 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	2 314 398 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	2 590 070 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitých věcí	2 314 398 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 314 398 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků	
1.1 Pozemky	1 259 200,00 Kč
2. Porovnávací ocenění	
2.1 Rodinný dům	2 314 398,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 314 398 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 259 175 Kč
Hodnota pozemku	1 259 175 Kč

Obvyklá cena**2 300 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.13

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 125 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 420/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 557 Arnultovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 420/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 421 (zahrada) a parc. č. 422 (zahrada) vše v kat. území Arnultovice u Nového Boru, obec Nový Bor, část obce Arnultovice, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 923 v objektivní zaokrouhlené výši **2.300.000,- Kč**.

V Praze 21.8.2014

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-6852 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 923	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1



II
558/1

© ČÚZ





Nový Bor, Arnultovice



