

Znalecký posudek

č. 2165-699/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky před rekonstrukcí o dispozici 1+1 v typovém panelovém bytovém domě, č. 1843/86 v obci Česká Lípa, v okrese Česká Lípa, a podílu na pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 25.08.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 1.9.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1843/86 v ulici Jižní, obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa, okres Česká Lípa, a podílu ve výši 355/25396 na parc. č. 1338/10 a 1338/11 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1843/86 v ulici Jižní, v obci Česká Lípa
Adresa:	č. p. 1843 ulice Jižní
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Katastrální území:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.08.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 01.09.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 25.08.2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: SJM Fencel Roman a Fenclová Jana, Palackého 872, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

Vlastnické údaje k datu ocenění: SJM Fencel Roman a Fenclová Jana, Palackého 872, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 1843/86 v ulici Jižní, obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa, okres Česká Lípa, a podíl na parc. č. 1338/10 a 1338/11 ve výši 355/25396

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1843/86 v ulici Jižní, obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa, okres Česká Lípa

Slovní popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém panelovém bytovém domě o osmi nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím. Konstrukci domu tvoří železobetonové panely, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou zateplené polystyrenem se štukovou krytinou, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Společné části domu: vchod do domu, výtah, kolárna, kočárkárna, sklad. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešený bytový dům s dobrou údržbou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 1+1.

Popis místností bytové jednotky:

Kuchyň s jídelním koutem 14,49 m²

Pokoj 16,1 m²

Koupelna a WC 3,36 m²

Předsíň 2,34 m²

Celkem plocha bytu 36,29 m²

Bytové jádro v jednotce je původní umakartové. Okna v objektu jsou dřevěná s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bezpečnostní.

Vybavení bytu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden.

Vytápění v jednotce je řešeno dálkově - dodávkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v jednotce bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu PVC, v koupelně tvoří podlahu PVC, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu PVC.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku před rekonstrukcí.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je rovinatý, neoplocený.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba bytovými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD a v dojezdové vzdálenosti zastávky dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu.

Vztahy se sousedy nejsou problémové, vlastník s nimi není v kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží :	8
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce:	70. léta 20. století
	Rok rekonstrukce domu:	2009 a 2015
	Rozsah rekonstrukce domu:	2015 výtah 2009 zateplení fasády, vertikální rozvody a střecha
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	panelová konstrukce
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	rovná
	Krytina střechy :	lepenka
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina štuk
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu :	vchod do domu, výtah, kolárna, kočárkárna, sklad
	Popis stavu bytového domu :	standardní bytový dům s dobrou údržbou

	Vady bytového domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky :	1+1
	Podlaží bytové jednotky :	2
	Rok rekonstrukce jednotky:	2008
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	stavební úprava kuchyně
	Bytové jádro:	umakartové
	Typ oken v jednotce :	dřevěná s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	/
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	bezpečnostní dřevěné
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyň s jídelním koutem 14,49 m ² Pokoj 16,1 m ² Koupelna a WC 3,36 m ² Předsíň 2,34 m ² Celkem plocha bytu 36,29 m ²
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v bytě :	dálkově
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě :	bojler
	Podlahy v bytě :	v obytných místnostech - PVC, v koupelně - PVC, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu bytové jednotky :	standardní bytová jednotka před rekonstrukcí
	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba bytovými domy se zahradami
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	<p>dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,</p> <p>dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení,</p> <p>kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti</p>
	Životní prostředí :	<p>kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,</p> <p>možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti :	<p>spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u bytového domu</p>
	Sousedé a kriminalita :	<p>vztahy se sousedy - bez kontaktu se sousedy,</p> <p>kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.08.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.08.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	810,-	1,060		858,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1338/10	238,00	858,60	204 346,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1338/11	239,00	858,60	205 205,40
Stavební pozemky - celkem			477,00	m ²	409 552,20

Pozemky - zjištěná cena = **409 552,20 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 409 552,20Kč
409 552,20 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **409 552,20 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Česká Lípa
 Stáří stavby: 38 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 10 881,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Podlahová plocha: 36,29 * 1,00 = 36,29 m²
 Započítaná podlahová plocha bytu: 36,29 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,745}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 10\,881,- \text{ Kč/m}^2 * 0,745 = 8\,106,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,29 \text{ m}^2 * 8\,106,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 311\,830,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{311\,830,21 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 409 552,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 355 / 25 396

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$409\,552,20 \text{ Kč} * 355 / 25\,396 = 5\,724,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 5\,724,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \mathbf{317\,555,17 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

317 555,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

317 555,20 Kč

Celkem

317 555,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

317 555,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

317 560,- Kč

slovy: Třístasedmnácttisícpětsetšedesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 1843/86 v ulici Jižní, obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa, okres Česká Lípa, a parc. č. 1338/10 a 1338/11

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 1843/86 v ulici Jižní, obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa, okres Česká Lípa, a parc. č. 1338/10 a 1338/11	36,29	dobrý, před rekonstrukcí	panelová	druhé podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, standardní provedení
1	Kopeček, Česká Lípa	34	velmi dobrý, po rekonstrukci	panelová	třetí podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, standardní provedení
2	Okružní, Česká Lípa	38	dobrý, před rekonstrukcí	panelová	osmé podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, standardní provedení
3	Česká, Česká Lípa	39	velmi dobrý, po rekonstrukci	panelová	1. podlaží, nová kuch. linka s vest. spotřebiči, nadstandardní provedení

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	575 000	0,9	517500	0,98	0,96	1,15	1	1,04	1,08	1,215213	425 851
2	530 000	0,9	477000	1	1,04	1,05	1	1,02	1,02	1,136117	419 851
3	720 000	0,9	648000	1	1,06	1,15	1	1,12	1,12	1,529114	423 775
Celkem průměr											423 159
Minimum											419 851
Maximum											425 851
Směrodatná výběrová odchylka - s											3 047
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											420 112
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											426 206
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

420 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **317 560,-- Kč**

Srovnávací hodnota **420 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

370 000,-- Kč

Slovy: Třístasedmdesátisíc korun

V Praze, dne 01.09.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2165-699/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1843/86
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1843, 1844
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	10836
Podíl na společných částech:	355/25396

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Fencel Roman a Fenclová Jana, Palackého 872, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Fencel Roman
Nářízení exekuce - Fenclová Jana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fencel Roman
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fenclová Jana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

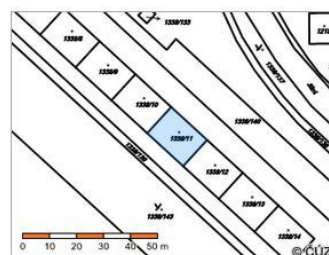
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1338/10
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	10754
Výměra [m ²]:	238
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1843, 1844



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1338/11
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	10754
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1843, 1844



Fotodokumentace





Zobrazit 19 fotografií v galerii

Prodej bytu 1+kk 34 m²

Česká Lípa

575 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 1+kk v osobním vlastnictví ve vyhledávané a klidné lokalitě České Lípy, části zvané Kopeček. Jedná se o velice útulný, středový byt s nízkými provozními náklady cca 3300,- Kč včetně energií pro 2 osoby po nekuřácích. V bytě proběhla rekonstrukce - topení, voda v plastu, plyn v mědi, zděná koupelna, kuchyňská linka. Více napoví osobní prohlídka. Možnost financovat hypotékou. Financování zajistíme našim smluvním partnerem, bez poplatku. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

Celková cena:	575 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	N13308
Aktualizace:	25.08.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	34 m ²
Plocha podlahová:	34 m ²

Sklep:	✓
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗



Zobrazit 11 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+kk 38 m²

Okružní, Česká Lípa

530 000 Kč

Zprostředkujeme Vám koupi bytu 2+KK+L v DV na hranici sídliště ve vyhledávané lokalitě sever/střednice o výměře 38m². Byt je čistý, koupelna v původním stavu, byt má plastová okna. Dům prošel celkovou rekonstrukcí zateplení, stoupačky, výtah. Nízké náklady na bydlení. K bytu náleží využívat sušárnu, kolárnu na patře+ sklep. Byt je pěkný, příjemný výhled, nutno vidět. Příjemná Cena již vč.provize RK. Prozatím inzerujeme s energetickým štítkem G, štítek se nyní zpracovává. Ev. číslo: 14268.

Celková cena:	530 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	vč.provize RK
ID zakázky:	14268
Aktualizace:	25.08.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní

Podlaží:	8. podlaží z celkem 12
Užitná plocha:	38 m ²
Plocha podlahová:	38 m ²
Lodžie:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	2
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná



Zobrazit 10 fotografií v galerii

Prodej bytu 1+1 39 m²

Česká, Česká Lípa

720 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 1+1 o ploše 39 m² v osobním vlastnictví v přízemí cihlového domu v lokalitě Česká Lípa, ul. Česká. Byt po částečné rekonstrukci - plastová okna se žaluziemi, nová kuchyňská linka, rohová vana. V celém bytě je na podlaze dlažba. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti. S financováním Vám pomůže naše Hypoteční centrum.

Celková cena:	720 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	39 m ²
Hypotéka:	2 551 Kč měsíčně více»	Plocha podlahová:	39 m ²
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a právních služeb.	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	448674	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	25.06.2015	Elektřina:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vlastnictví:	Osobní	Vybavení:	Částečné
Umístění objektu:	Klidná část obce	Výtah:	✗
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3		