

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 17057315

NEMOVITÁ VĚC: o ceně id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Cvikov, k.ú. Cvikov

Adresa nemovité věci: Vančurova 211, 471 54 Cvikov

Vlastníci stavby: Josef Lainer, č.p. 36, 473 01 Okrouhlá, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vladimír Lajner, Vančurova 211, 471 54 Cvikov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Josef Lainer, č.p. 36, 473 01 Okrouhlá, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vladimír Lajner, Vančurova 211, 471 54 Cvikov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky

IČ: 12615790

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6510281261

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 21577/12-72(ocenění stávajícího stavu) (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

230 000 Kč

Datum místního šetření: 1.7.2015

Stav ke dni :

1.7.2015

Za přítomnosti: znalce a zástupce objednavatele

Počet stran: 15 stran

Počet příloh:

Počet vyhotovení: 2

NÁLEZ**Znalecký úkol**

o ceně id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa . Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele. Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování .Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN Česká Lípa, LV č.259
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření zástupce objednatele
- časopis Soudní inženýrství- 1996-2015
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku - ročníky 2003-2015
- databáze znalce
- Usnesení č.j. 124 EX 21577/12-72
- exekuční příkaz Č.j. 124 Ex 21577/12-30

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 checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" 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:

Přístup k pozemku

 zpevněná komunikace nezpevněná komunikace**Celkový popis**

Vlastníci nemovitosti neumožnili znalci provést řádné místní šetření, ohledání nemovitosti, popsání a přeměření oceňované nemovitosti, a to tím, že znalci nebyl umožněn vstup do vlastní nemovitosti a to do RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa.

Jedná se o id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa, který je zapsaná u KN Česká Lípa na LV č.259. Objekt RD č.p.211 je samostatně stojící RD a nachází se v okrajové části obce. RD je částečně podsklepen má jedno nadzemní podlaží, částečné podkroví a sklonitou střechu. V budově se nachází 1 byt.jednotka. Stavebnětechnický stav objektu dostatečný, svislé konstrukce dřevo, celková údržba domu dostatečná. Objekt je možné napojit na inž. sítě. Parkování před domem i na pozemku. U objektu se nacházejí vedlejší stavby (přípojky,sklad, zp.plocha, oplocení). Občanská vybavenost v obci. Účel užití - bydlení.

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:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Poloha nemovité věci v chráněném území | |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
 - Exekuce
 - Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: viz. LV č.259

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa RD č.p.211

2. Ocenění pozemků

- 2.1 pozemky st.452 p.č.551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

- 1.1

2. Porovnávací ocenění

- 2.1 id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa

- 2.2

OCENĚNÍ

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu - viz. LV č. 259	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - konfliktní skupina v okolí	I	-0,04
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Cvikov:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **810,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 408,89 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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.

1. Ocenění staveb

1.1 id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa RD č.p.211

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Obestavěný prostor - celkem:	= <u>418,54 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby -	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří :

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,386}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,997,- \text{ Kč/m}^3 * 0,386 = 770,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 418,54 \text{ m}^3 * 770,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,920 = 296\,817,18 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **296 817,18 Kč**

Id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 = **296 817,18 Kč**

**vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov,
k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa RD č.p.211 - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

Id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452= **148 408,59 Kč**

**vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov,
k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa RD č.p.211 - zjištěná cena**

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky st.452 p.č.551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa

Jedná se o id.vl.podíl 1/2 na pozemku st.452, p.č.551 v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa . Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Pozemky jsou zapsané na LV č. 259 u Česká Lípa.

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo - rozsáhlé chráněné území, zem. fond	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - a	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,920

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,920 = 0,892

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	408,89	0,892		364,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	452	82,00	364,73	29 907,86
§ 4 odst. 1	zahrada	551	364,00	364,73	132 761,72
Stavební pozemky - celkem			446,00 m ²		162 669,58
Pozemky st.452 p.č.551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	162 669,58 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky st.452 p.č.551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa - zjištěná cena = **81 334,79 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků

st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	105,00 m ²
Obestavěný prostor:	419,00 m ³
Zastavěná plocha:	81,47 m ²
Plocha pozemku:	446,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD

Jedná se o nepodsklepený, samostatně stojící objekt bydlení (dřevostavba) s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dispozice domu: 1. NP - 1+1, bez koupelny, ale voda zavedená do domu, suché WC, kůlna, OP - 2 obytné místnosti. Objekt byl postaven před cca 150 lety a lze říci, že je po dobu své doby dobře udržován. Vybavení spíše podstandardní (bez koupelny, suché WC). Technický stav lze hodnotit jako dobrý. Veškerá občanská vybavenost v místě, dobrá dopravní dostupnost.

Lokalita Cvikov

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	0,98
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 podíl	0,50
K2 zdroj	0,80
K3 K3	1,00



Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
0,39	1 400

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
140,00 m ²	127 m ²	500 000 Kč	3 571 Kč/m ²

Název: RD

RD/chalupu na klidném místě obce Cvikov. Dům je v původním, ale udržovaném stavu s pozemky 267m². Vytápění domu je zajištěno kamny na tuhá paliva, vodovod je zaveden veřejný, odpad – septik. V přízemí jsou čtyři místnosti, 2x koupelna s WC, vstupní hala. Do patra vede schodiště, kde jsou čtyři místnosti, dále pak schodiště na půdní prostor, který je možno přestavět na obytný prostor. Objekt je vhodný jak k rekreaci tak k bydlení. V obci je veškerá občanská vybavenost (cca 5 minut chůze do centra obce).

Lokalita Cvikov**Použité koeficienty:**

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,02
K1 podíl	0,50
K2 zdroj	0,80
K3 K3	1,00



		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
		0,41	2 038
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	267 m ²	799 000 Kč	4 994 Kč/m ²

Název: RD

pěkný domek ve Cvikově vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení. Nemovitost se nachází ve vyhledávané lokalitě Cvikova na Slovance. Domek je částečně podsklepen. V prvním nadzemním podlaží se nachází pěkná a prostorná setnice s krbem, jedna ložnice a kuchyňka. S chodby je vstup do menšího sklepa, dále do koupelny s vanou a sprchovým koutem. WC je samostatné na konci chodby. V přízemí nemovitosti je ještě pěkná zařízená dílna. Do druhého nadzemního podlaží se dostaneme po pěkném dřevěném schodišti na chodbičku, ze které jsou vstupy do dvou ložnic. S chodby je také vstup na půdu. Na zahradě je prostorná kůlna, která je využívána jako sklad dřeva a materiálu. Do budoucna je potřeba vyměnit střešní krytinu

Lokalita Cvikov**Použité koeficienty:**

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	1,03
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 podíl	0,50
K2 zdroj	0,80
K3 K3	1,00



		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
		0,41	3 263
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
125,00 m ²	400 m ²	990 000 Kč	7 920 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	1 400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 234 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 263 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	2 234 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	105,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	234 570 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 id. vl. podíl 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa RD č.p.211	148 409,00 Kč
---	---------------

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky st.452 p.č.551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa	81 335,00 Kč
--	--------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

1.1	0,00 Kč
-----	---------

2. Porovnávací ocenění

2.1 id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa	234 570,00 Kč
---	---------------

2.2	0,00 Kč
	234 570,00 Kč

Porovnávací hodnota	234 570 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	229 743 Kč

Obvyklá cena

230 000 Kč

slovy: Dvěstětřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěrečná analýza

Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dostatečném stavu. Objekt nemá viditelné statické poruchy.

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Česká Lípa LV č.259 existuje omezení vlastnického práva.

ZÁVĚR 1. Obvyklá cena nemovitosti id. vlastn.podílu 1/2 bez závad je minimálně :

230 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá podílu oceňované nemovitosti je

230 000,- Kč

slovy: **dvěstětřicettisíc Kč**

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Cvikov, k.ú. Cvikov. Poloha je vhodná k bydlení, podnikání. Dostupnost nemovitosti je dobrá, v blízkosti jsou inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti do centra České Lípy, Nového Boru, Liberce. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti, vlastn.podílem a dosud provedenými opravami a údržbou. Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem . Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti v obci Cvikov, její celkovou velikostí, vlastnickým podílem, standardním vybaveností, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a příslušejícím příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů) , který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů.Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu id. vl. podílu 1/2 na RD č.p.211 stavba stojí na pozemku st.452 vč.pozemků st.452, p.č. 551 a příslušenství v obci Cvikov, k.ú.Cvikov, okres Česká Lípa ve výši **230 000,- Kč. :**

230 000,-Kč

Obvyklá cena:

230 000,- Kč

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postizitelné, zneužití materiálu je trestné. Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis. Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje, že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)

- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty

- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

V Středoklukách 4.7.2015

Tomáš Maršál
Lidická 342
252 68 Středokluky
telefon: 603 838 561

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4. března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17057315 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17057315.

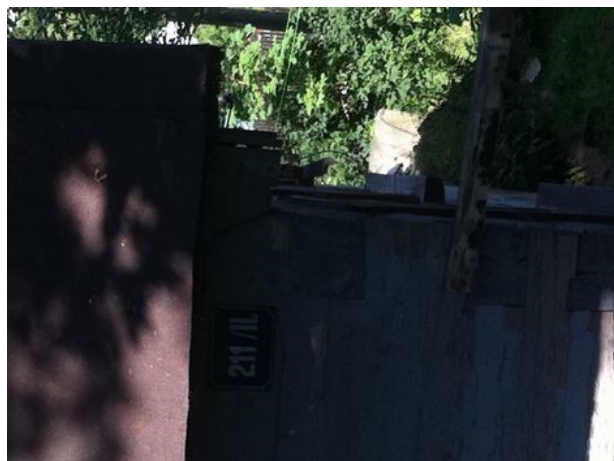
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Snímek katastrální mapy ze dne

2





KÚ pro Liberecký kraj KP Česká Lipa	Okres Česká Lipa	Obec <i>Č. L. Sv. K.</i>	Datum: 16. 06. 2015
Katastrální území <i>Č. L. Sv. K.</i>	Mapový list <i>13 7-4/2</i>	Měřítko 1:2000	Číslo řízení: <i>Pv 22 101 2015</i>
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko:
Vyhotovil: <i>Ujevodová</i>	Podpis: <i>[Signature]</i>		1

Podle § 8 zákona č. 63/1, 2004 Sb.

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **80744692-28769-160108160220**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **15** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 08.01.2016



Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.