

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7776-240/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš,
LL.M. , Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem soudního řízení (124 EX 10199/17).

Adresa předmětu ocenění: Liberecká č.p. 76, Česká Lípa, okres Česká Lípa

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.02.2019

Zpracováno ke dni: 07.02.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu 3/4 rodinného domu č.p. 76 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 121 a 122 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Stará Lípa za účelem soudního řízení (124 EX 10199/17).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 76, obec Česká Lípa
Adresa předmětu ocenění:	Liberecká č.p. 76, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Ulice:	Liberecká
Katastrální území:	Stará Lípa

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.02.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Ludmila Svobodová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jecelínová Michaela, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa 1/8; Svobodová Lucie, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa 1/8; Svobodová Ludmila, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa 3/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 76 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 121 a 122 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Stará Lípa.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází nízká půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1930. V roce 1975 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice – celková (úprava dispozice spočívala v přístavbě a nástavbě 2. NP spojené s celkovou rekonstrukcí).

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 7+1. V domě se nachází pokoj o výměře 20,42 m², chodba se schodištěm o výměře 23,03 m², pokoj o výměře 13,72 m², pokoj o výměře 13,80 m², kotelná o výměře 12,00 m², chodba o výměře 10,70 m², koupelna o výměře 3,80 m², WC o výměře 1,68 m², prádelna o výměře 11,20 m², chodba se schodištěm o výměře 23,03 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 25,70 m², koupelna s WC o výměře 4,50 m², předsíň o výměře 1,50 m², ložnice o výměře 21,60 m², pokoj o výměře 21,06 m², pokoj o výměře 13,72 m², pokoj o výměře 13,80 m², garáž o výměře 16,50 m², sklep o výměře 14,30 m². Podlahová plocha činí 235,26 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 266,06 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dýhované prosklené interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, prkenná podlaha, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položeno lino a v chodbě je podlaha řešena: lino, teraco. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový pětěr.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, alternativně kotel na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad (omítky vyžadují obnovu), střecha je funkční bez vady, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází: okrasná dřevina v podobě vzrostlého zeravu, několik ovocných dřevin a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kurník.

Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis									
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt							
	Počet nadzemních podlaží	2							
	Podsklepení	částečné							
	Podkroví	ne							
	Půda	částečně							
	Dům byl postaven v roce	1930							
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby							
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">úprava dispozice</td> <td style="text-align: center;">celková</td> <td style="text-align: center;">1975</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	úprava dispozice	celková	1975	
	Konstrukce	Rozsah	Rok						
	úprava dispozice	celková	1975						
	Základy	betonové izolované							
	Konstrukce	zděná							
	Stropy	dřevěné trámové							
	Tloušťka stěn	45 cm							
	Střecha	sedlová							
	Krytina střechy	eternitové šablony							
	Klempířské prvky	pozinkované							
	Vnější omítky	břízolitové							
Vnitřní omítky	vápenocementové								
Typ oken v domě	dřevěná zdvojená								
Orientace oken obytných	jih, východ, západ								

místností			
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dýhované prosklené		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
Dispozice RD	7+1		
Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	20,42 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	23,03 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,72 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,80 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	12,00 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	10,70 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,80 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,68 m ²
	Ostatní prostory	Prádelna	11,20 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	23,03 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	25,70 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,50 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	1,50 m ²
	Pokoj	Ložnice	21,60 m ²
	Pokoj	Pokoj	21,06 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,72 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,80 m ²
Podlahová plocha		235,26	

		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garáž</td> <td>16,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>14,30 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>266,06 m²</td> </tr> </table>			m ²	Příslušenství	Garáž	16,50 m ²	Příslušenství	Sklep	14,30 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		266,06 m ²
		m ²												
Příslušenství	Garáž	16,50 m ²												
Příslušenství	Sklep	14,30 m ²												
Podlahová plocha vč. příslušenství		266,06 m ²												
	Elektrina	230V a 400V												
	Vodovod	vodovod												
	Svod splašek	veřejná kanalizace												
	Plynovod	ano												
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva												
	Topná tělesa	závěsné radiátory												
	Řešení ohřevu vody	bojler												
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino, teraco ostatní: cementový potěr												
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí												
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad												
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny												
	Venkovní stavby	kurník												
	Sklon pozemku	mírně svažité												
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků												
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě												
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami												
	Poloha v obci	východní okraj obce												
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty												
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav												
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku												
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou												

		zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 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. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 76, obec Česká Lípa

Rodinný dům č.p. 76 v ulici Liberecká, obec Česká Lípa					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Liberecká, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235.26 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	922 m ²	Poblíž centra města a nemocnice, mírně zanedbaná údržba
1	Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	748 m ²	Rod. dům se zahradou a garáží v České Lípě. Dům se nachází na velice pěkném místě nedaleko středu města na ulici Děčínská. Původní stavba pochází z r. 1922, v r. 1979 byla provedena přístavba patra, dílny a garáže (stavební povolení vydáno, nutno zajistit kolaudaci), dispozičně je řešena jako 6+1 se zastřešeným vstupem, verandou, dílnou, balkonem, venkovní nezastřešenou terasou, zimní zahradou, sklepními a skladovacími prostory.
2	Pod Hůrkou, Česká Lípa, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Dobrý	626 m ²	Multifunkční dom v České Lípě. Dům o aktuální dispozici 2x 2+1, sklep, půdní prostor, se samostatnou přístavbou o velikosti 4+1 (93 m ²) v zahradě nabízí variabilní využití k rodinnému, vícegeneračnímu bydlení či ke spojení bydlení a podnikání. Nemovitost stojí na klidném místě uprostřed zástavby rodinných domů a menších obytných domů se zelení. Nádraží ČD, centrum města a supermarket jsou vzdálené do 1 km. Za domem se nachází zahrada s pergolou, která navazuje na samostatně stojící garáž. Podrobněji viz příloha.
3	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	RD v klidné části města - ul. Mikovcova, u městského parku. Dům je ve stavu před připravovanou rekonstrukcí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. II.NP: velký pokoj, který se dá rozdělit na dva menší pokoje, prostor u schodiště. I.PP: technické zázemí, sklep, prádelna, vstup na zahradu. Velmi klidná a příjemná bydlení jen několik metrů od náměstí.
4	Českých bratří, Česká Lípa, okres Česká Lípa	210 m ² , Patrový	Velmi dobrý	801 m ²	Podsklepený RD s garáží v České Lípě - Svárov na pozemku 801 m ² „dvoupodlažní rodinný dům s obytným podkrovím v ul. Českých Bratří v České Lípě, městské části zvané Svárov. Dům postavený v roce 1972 o celkové zastavěné ploše 141 m ² (dům 98 m ² , zastřešené schodiště s verandou 14 m ² + garáž
5	K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235 m ² , Patrový	Velmi dobrý	975 m ²	Nemovitost se skládá z přízemí, 1 NP a půdy, možnost vybudovat tři bytové jednotky. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nové plastové okna, nový elektro kotel, radiátory. Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Dům se nachází na krásném klidném místě naproti parku, blízko koupaliště Dubice. Krásná rozlehlá zahrada, parkování na vlastním pozemku.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.360,00 Kč	0.9	9.324,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.92	1.00	1.00	0.9108	10.237,15 Kč
2	10.533,33 Kč	Nepoužit	10.533,33 Kč	1.00	0.97	1.10	0.86	1.20	1.00	1.1011	9.566,19 Kč
3	8.888,89 Kč	Nepoužit	8.888,89 Kč	1.00	1.07	1.00	0.70	1.00	1.00	0.7490	11.867,67 Kč
4	11.904,76 Kč	Nepoužit	11.904,76 Kč	1.00	1.01	1.20	0.94	1.00	1.00	1.1393	10.449,19 Kč
5	12.765,96 Kč	Nepoužit	12.765,96 Kč	1.00	1.00	1.20	1.02	1.10	1.00	1.3464	9.481,55 Kč
Celkem průměr											10.320,35 Kč
Minimum											9.481,55 Kč
Maximum											11.867,67 Kč
Směrodatná odchylka - s											960,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.359,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.280,83 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání byly zařazeny přednostně uskutečněné prodeje RD obdobného charakteru, doplněné o nemovitosti z realitní inzerce. Všechny srovnávané nemovitosti jsou v blízkosti centra města Česká Lípa.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10.320,35 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{235,26 \text{ m}^2}$$

$$= 2.427.966 \text{ Kč}$$

*3/4

$$= 1.820.974,50 \text{ Kč}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o 15 %.

Celková cena podílu $\frac{3}{4}$ po zaokrouhlení a aplikaci srážky 15 % pro horší obchodovatelnost:

$$1.548.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 76 v ulici Liberecká, obec Česká Lípa					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Liberecká, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235.26 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	922 m ²	Poblíž centra města a nemocnice, mírně zanedbaná údržba
1	Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	748 m ²	Rod. dům se zahradou a garáží v České Lípě. Dům se nachází na velice pěkném místě nedaleko středu města na ulici Děčínská. Původní stavba pochází z r. 1922, v r. 1979 byla provedena přístavba patra, dílny a garáže (stavební povolení vydáno, nutno zajistit kolaudaci), dispozičně je řešena jako 6+1 se zastřešeným vstupem, verandou, dílnou, balkonem, venkovní nezastřešenou terasou, zimní zahradou, sklepními a skladovacími prostory.
2	Pod Hůrkou, Česká Lípa, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Dobrý	626 m ²	Multifunkční dom v České Lípě. Dům o aktuální dispozici 2x 2+1, sklep, půdní prostor, se samostatnou přístavbou o velikosti 4+1 (93 m ²) v zahradě nabízí variabilní využití k rodinnému, vícegeneračnímu bydlení či ke spojení bydlení a podnikání. Nemovitost stojí na klidném místě uprostřed zástavby rodinných domů a menších obytných domů se zelení. Nádraží ČD, centrum města a supermarket jsou vzdálené do 1 km. Za domem se nachází zahrada s pergolou, která navazuje na samostatně stojící garáž. Podrobněji viz příloha.
3	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	RD v klidné části města - ul. Mikovcova, u městského parku. Dům je ve stavu před připravovanou rekonstrukcí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. II.NP: velký pokoj, který se dá rozdělit na dva menší pokoje, prostor u schodiště. I.PP: technické zázemí, sklep, prádelna, vstup na zahradu. Velmi klidné a příjemné bydlení jen několik metrů od náměstí.
4	Českých bratří, Česká Lípa, okres Česká Lípa	210 m ² , Patrový	Velmi dobrý	801 m ²	Podsklepený RD s garáží v České Lípě - Svárov na pozemku 801 m ² ,dvoupodlažní rodinný dům s obytným podkrovím v ul. Českých Bratří v České Lípě, městské části zvané Svárov. Dům postavený v roce 1972 o celkové zastavěné ploše 141 m ² (dům 98 m ² , zastřešené schodiště s verandou 14 m ² + garáž
5	K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235 m ² , Patrový	Velmi dobrý	975 m ²	Nemovitost se skládá z přízemí, 1 NP a půdy, možnost vybudovat tři bytové jednotky. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nové plastové okna, nový elektro kotel, radiátory. Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Dům se nachází na krásném klidném místě naproti parku, blízko koupaliště Dubice. Krásná rozlehlá zahrada, parkování na vlastním pozemku.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.360,00	0,90	9.324,00
2	10.533,33	-	10.533,33
3	8.888,89	-	8.888,89
4	11.904,76	-	11.904,76
5	12.765,96	-	12.765,96
Maximální hodnota		12.765,96	(případ č.5)
Minimální hodnota		8.888,89	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4362	OK
Aritmetický průměr		10.683,39	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 76 v ulici Liberecká, obec Česká Lípa						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Liberecká, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235.26 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	922 m ²	Poblíž centra města a nemocnice, mírně zanedbaná údržba	X
1	Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	748 m ²	Rod. dům se zahradou a garáží v České Lípě. Dům se nachází na velice pěkném místě nedaleko středu města na ulici Děčínská. Původní stavba pochází z r. 1922, v r. 1979 byla provedena přístavba patra, dílny a garáže (stavební povolení vydáno, nutno zajistit kolaudaci), dispozičně je řešena jako 6+1 se zastřešeným vstupem, verandou, dílnou, balkónem, venkovní nezastřešenou terasou, zimní zahradou, sklepními a skladovacími prostory.	3
2	Pod Hůrkou, Česká Lípa, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Dobrý	626 m ²	Multifunkční dom v České Lípě. Dům o aktuální dispozici 2x 2+1, sklep, půdní prostor, se samostatnou přístavbou o velikosti 4+1 (93 m ²) v zahradě nabízí variabilní využití k rodinnému, vícegeneračnímu bydlení či ke spojení bydlení a podnikání. Nemovitost stojí na klidném místě uprostřed zástavby rodinných domů a menších obytných domů se zelení. Nádraží ČD, centrum města a supermarket jsou vzdálené do 1 km. Za domem se nachází zahrada s pergolou, která navazuje na samostatně stojící garáž. Podrobněji viz příloha.	2
3	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	RD v klidné části města - ul. Mikovcova, u městského parku. Dům je ve stavu před připravovanou rekonstrukcí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. II.NP: velký pokoj, který se dá rozdělit na dva menší pokoje, prostor u schodiště. I.PP: technické zázemí, sklep, prádelna, vstup na zahradu. Velmi klidné a příjemné bydlení jen několik metrů od náměstí.	1
4	Českých bratří, Česká Lípa, okres Česká Lípa	210 m ² , Patrový	Velmi dobrý	801 m ²	Podsklepený RD s garáží v České Lípě - Svárov na pozemku 801 m ² ,dvoupodlažní rodinný dům s obytným podkrovím v ul. Českých Bratří v České Lípě, městské části zvané Svárov. Dům postavený v roce 1972 o celkové zastavěné ploše 141 m ² (dům 98 m ² , zastřešené schodiště s verandou 14 m ² + garáž	2
5	K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa	235 m ² , Patrový	Velmi dobrý	975 m ²	Nemovitost se skládá z přízemí, 1 NP a půdy, možnost vybudovat tři bytové jednotky. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nové plastové okna, nový elektro kotel, radiátory. Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Dům se nachází na krásném klidném místě naproti parku, blízko koupaliště Dubice. Krásná rozlehlá zahrada, parkování na vlastním pozemku.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.360,00	0,90	9.324,00	3	27.972,00
2	10.533,33	-	10.533,33	2	21.066,66
3	8.888,89	-	8.888,89	1	8.888,89
4	11.904,76	-	11.904,76	2	23.809,52
5	12.765,96	-	12.765,96	1	12.765,96

Mezisoučet
Celkem

9 94.503,03
10.500,34

Základní cena: 10.500,34 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.500,34 * 1,0000 = \mathbf{10.500,34 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

10.500,34 Kč/m²

* 235,26 m²

= 2.470.309,99 Kč

***3/4**

=1.852.732,50 Kč

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 15 %.

Celková cena podílu ³/₄ po zaokrouhlení a aplikaci srážky 15 % pro horší obchodovatelnost:

1.575.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

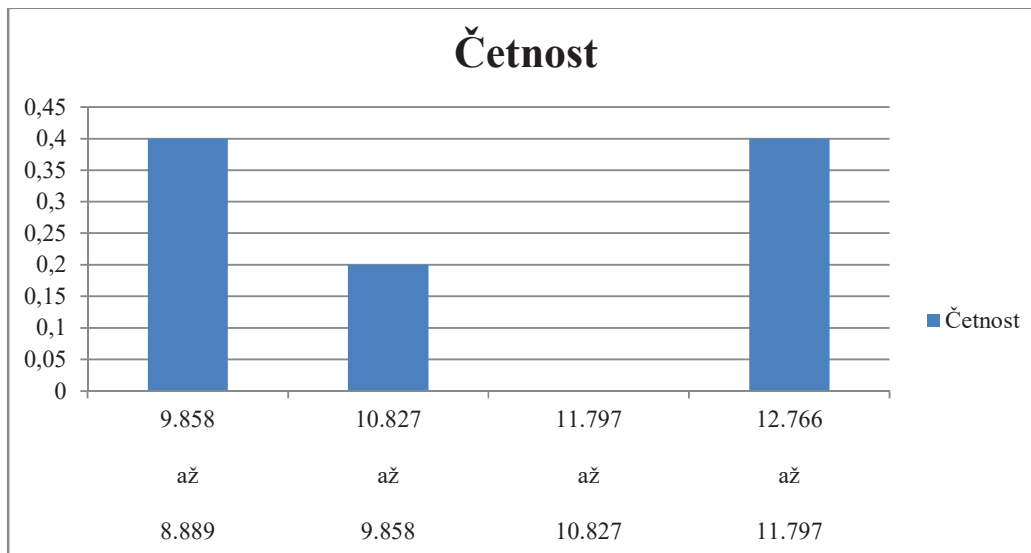
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.360	0,90	9.324,00
2	10.533	-	10.533,33
3	8.889	-	8.888,89
4	11.905	-	11.904,76
5	12.766	-	12.765,96
Střední hodnota			10.683,39
Medián			10.533,33
Rozdíl max-min			3.877,07
Minimum			8.888,89
Maximum			12.765,96

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.889	až	9.858	2	0.4
9.858	až	10.827	1	0.2

10.827	až	11.797	0	0
11.797	až	12.766	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **8.888,89 Kč/m²** do **12.765,96 Kč/m²**

* 235,26 m²

od **2.091.200,26 Kč** do **3.003.319,75 Kč**

*3/4

Od 1.568.400,20 Kč do 2.252.489,80 Kč

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 15 %.

Celková cena podílu ³/₄ po zaokrouhlení a aplikaci srážky 15% pro horší obchodovatelnost:

od 1.333.000,-- Kč do 1.915.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.548.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.575.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **1.333.000,-- Kč** do **1.915.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 3/4 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.550.000 Kč

Slovy: jedenmiliopětsetpadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.02.2019

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 7776-240/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

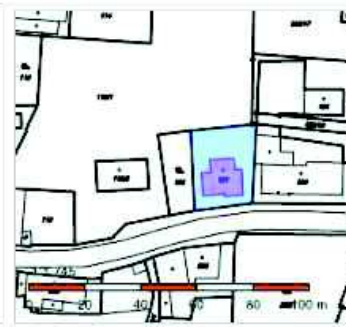
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

8. 2. 2019

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	121
Obec:	Česká Lipa (561380)
Katastrální území:	Stará Lipa (621439)
Číslo LV:	790
Výměra [m ²]:	623
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Stará Lipa (21431) ; č. p. 76; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 121
Stavební objekt:	č. p. 76
Ulice:	Liberecká
Adresní místa:	Liberecká č. p. 76

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jecelinová Michaela, Liberecká 76, Stará Lipa, 47001 Česká Lipa	1/8
Svobodová Lucie, Liberecká 76, Stará Lipa, 47001 Česká Lipa	1/8
Svobodová Ludmila, Liberecká 76, Stará Lipa, 47001 Česká Lipa	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Jecelinová Michaela
Nařízení exekuce - Svobodová Lucie
Zahájení exekuce - Svobodová Ludmila

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=srxYCc2P0wgvUXau0P5mLcum0pFqxYDwW38eT4RYXJFQV59x3ROGFLFz9F2lfs...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	122
Obec:	Česká Lípa (561380)
Katastrální území:	Stará Lípa (621439)
Číslo LV:	799
Výměra [m ²]:	299
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jecelinová Michaela, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa	1/8
Svobodová Lucie, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa	1/8
Svobodová Ludmila, Liberecká 76, Stará Lípa, 47001 Česká Lípa	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název	zemědělský půdní fond
-------	-----------------------

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54210	299

Omezení vlastnického práva

Typ	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
-----	--

Jiné zápisy

Typ	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Nařízení exekuce - Jecelinová Michaela
	Nařízení exekuce - Svobodová Lucie
	Zahájení exekuce - Svobodová Ludmila

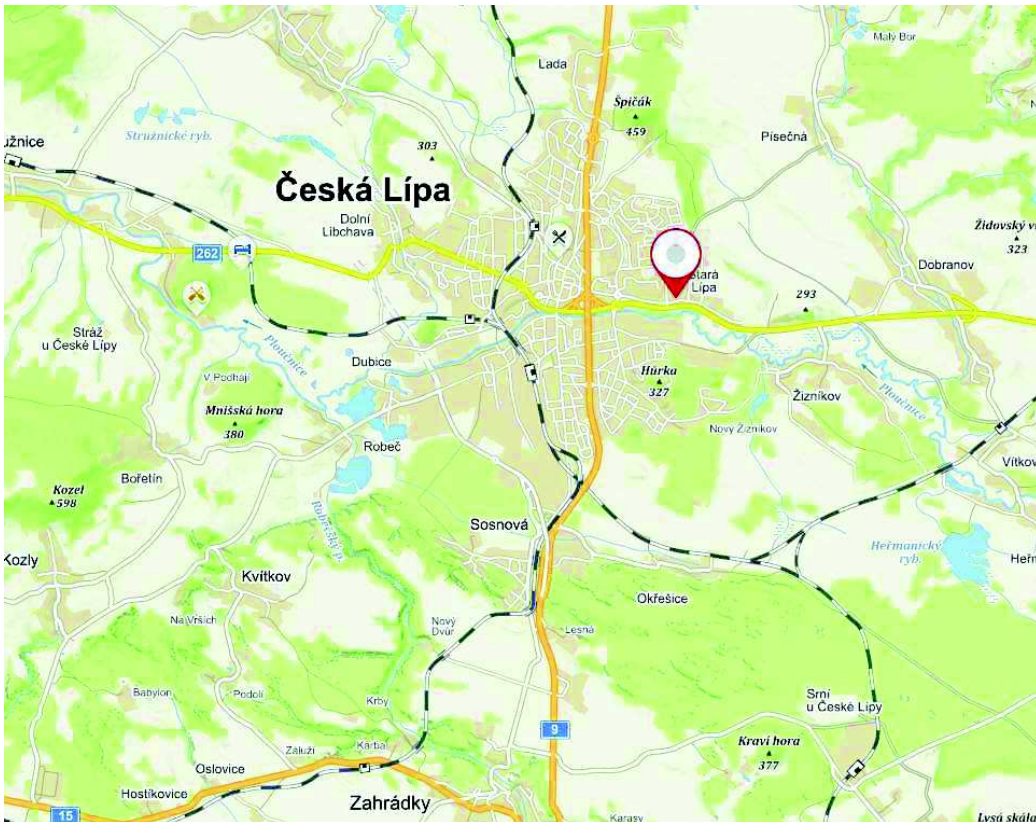
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#) - [Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.02.2019 08:00:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec: - část obce: Česká Lípa - Stará Lípa

Ulice, č.p./č.o.: Liberecká 75
PSČ: 47001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-TTSK: X: -724350 Y: -978525
Souřadnice GPS: N: 50°41'3,72" E: 14°33'20,3"
Kód adresy: 23452455 (dle registru RUIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright 2018 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-TTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RUIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou nebo zárukou. Všechny údaje jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou nebo zárukou. Všechny údaje jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou nebo zárukou.

Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

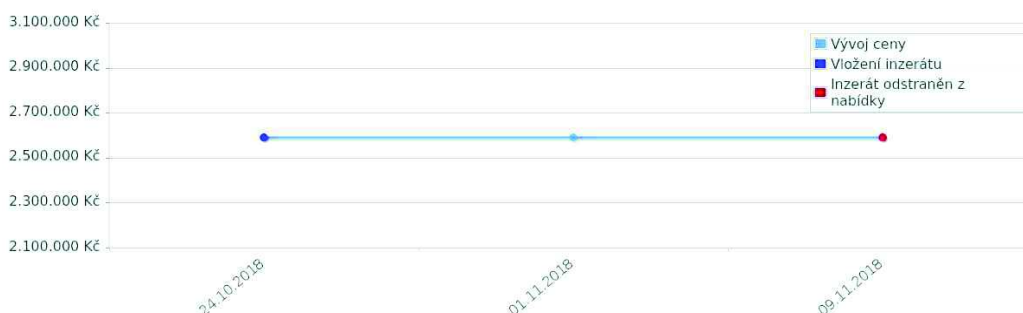


Prodej, Rodinný dům, 250 m², Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Celková cena: 2.590.000 Kč

Adresa: Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Děčínská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	2 590 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	220
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	250
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	250
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	748

Slovní popis

Dovolujeme si Vám tímto nabídnout rod. dům se zahradou a garáží v České Lípě. Dům se nachází na velice pěkném místě nedaleko středu města na ulici Děčínská. Původní stavba pochází z r. 1922, v r. 1979 byla provedena přístavba patra, dílny a garáže (stavební povolení vydáno, nutno zajistit kolaudaci), dispozičně je řešena jako 6+1 se zastřešeným vstupem, verandou, dílnou, balkonem, venkovní nezastřešenou terasou, zimní zahradou, sklepními a skladovacími prostory. Podrobné dispoziční řešení v situačních plánech. Zastavěná plocha a nádvoří činí 306 m², zahrada 662 m². Celkově je dům určen k rekonstrukci, je napojen na veřejný vodovod, sítě NN, kanalizaci, plyn.

Zřízena přípojka na internet, televizní signál zajišťuje anténa. Topení plynové včetně rozvodů a radiátorů, ohřev vody karmou, okna dřevěná, zdivo cihla (síla zdiva 45 cm), podlahy betonové. K dispozici tři vyvložkované komíny. Střecha rovná (střešní krytina IPA položena v r. 2017), ze střechy zajímavý výhled na část České Lípy. Dům a pozemek se nachází v památkové zóně a památkově chráněném území. Pozemek je oplocený, přístup z obecní komunikace. Dům bude vyklizen a uvolněn do dvou měsíců po úhradě kupní ceny. Průkaz energetické náročnosti nebyl prozatím předložen, nemovitost je zařazena do skupiny G. Daň z nabytí nemovitého majetku hradí kupující strana. V okolí najdete veškerou občanskou vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

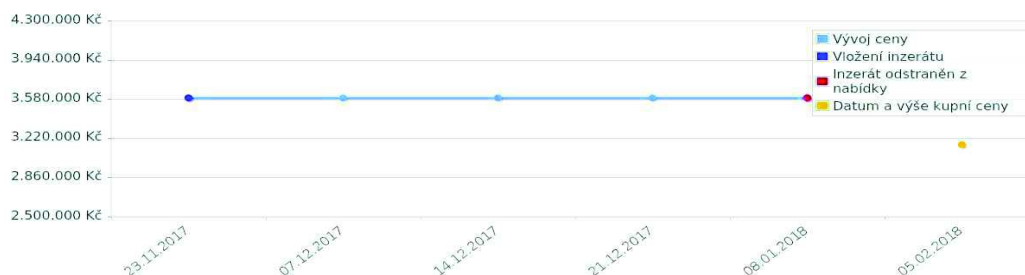


Prodej, Rodinný dům, 300 m², Pod Hůrkou č.p. 1412/19, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Celková cena: 3.160.000 Kč

Adresa: Pod Hůrkou, Česká Lípa, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Pod Hůrkou, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	4
Cena dle kupní smlouvy	3 160 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	05.02.2018	Zastavěná plocha (m²)	200
Číslo řízení	V-962/2018-501	Plocha užitná	300
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	626
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

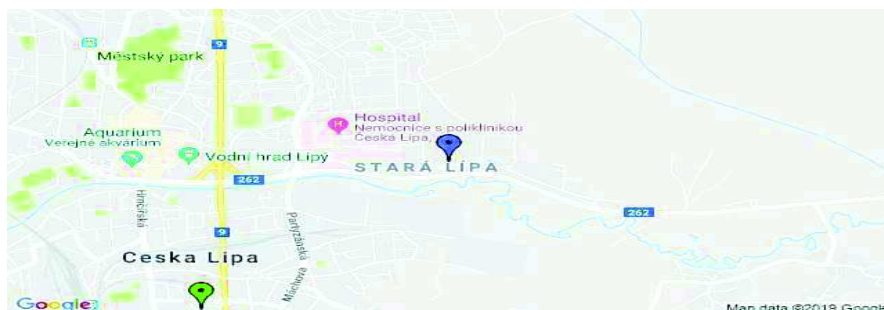
Realitní kancelář RENO Vám zprostředkuje v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti prodej zajímavého multifunkčního domu v České Lípě. Dům o aktuální dispozici 2x 2+1, sklep, půdní prostor, se samostatnou přístavbou o velikosti 4+1 (93 m²) v zahradě nabízí variabilní využití k rodinnému, vícegeneračnímu bydlení či ke spojení bydlení a podnikání. Nemovitost stojí na klidném místě uprostřed zástavby rodinných domů a menších obytných domů se zelení. Nádraží ČD, centrum města a supermarket jsou vzdálené do 1 km. Za domem se nachází zahrada s pergolou, která

navazuje na samostatně stojící garáž. Po vstupu do domu přes předsíň se dostanete do chodby domu či do prostorné místnosti s možným využitím jako šatna. Jelikož byl dům v minulosti využíván k vícegeneračnímu bydlení je přízemí domu dispozičně řešeno jako byt 2+1 s oddělenou koupelnou, toaletou a komorou. V prvním patře domu se nachází též byt o velikosti 2+1 s terasou a vstupem na půdu domu, kterou je možno využít k vybudování dalších místností. V každém ze dvou podlaží domu se nachází koupelna s vanou a oddělenou toaletou. Vedle koupelen se nacházejí komory s oknem do zahrady, které poskytují prostor k případnému zvětšení koupelen. Nabízí se zde mnoho variant možného využití dispozice domu, např. vybudování pouze 1 bytu ve 2 podlažích. Topení a ohřev vody jsou zde řešeny prostřednictvím kotle ÚT na plyn a el. bojleru. Přístavba domu v zahradě (kdysi vejmínek) je dispozičně řešena jako byt 4+1 se dvěma vchody, bylo by možné ji využít buď k bydlení, nebo k podnikání jako kanceláře, ateliér, ordinace, hobby místnosti. Vedle přístavby se nachází dřevník a dílna. Výhodou této polyfunkční nemovitosti jsou přes její polohu na klidném místě krátké vzdálenosti do školky (5 minut pěšky, 400 m), školy (10 minut pěšky, 800 m), nádraží ČD a BUS nádraží (800 m), nákupní středisko (900m), do centra obce kde se nalézá veškerá občanská vybavenost (1500 m). Energetický průkaz budovy se zpracovává, do doby vypracování jsme nuceni udávat energetickou třídu G. I. NP ca. 65 m² II. NP ca. 58 m² sklep ca. 55 m² půda ca. 55 m² přístavba v zahradě: 93 m² dílny a dřevník: ca. 25 m² garáž užitná plocha: 300 m² pozemek: 626 m²

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

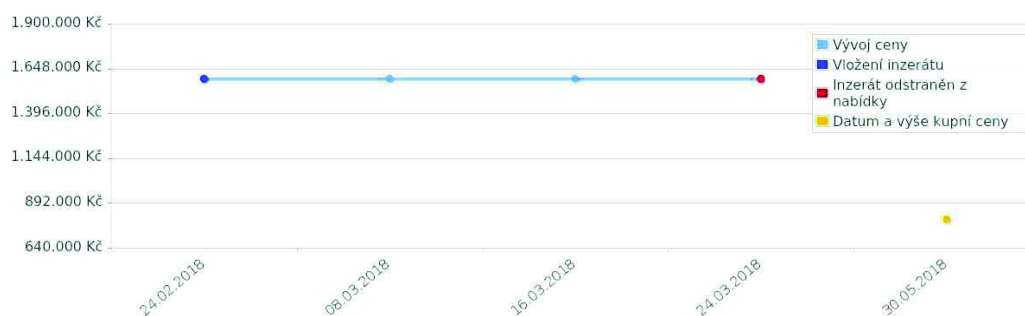


**Prodej, Rodinný dům, 90 m²,
Mikovcova č.p. 511/9, Česká Lípa, okres
Česká Lípa**

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Mikovcova, Česká Lípa, okres
Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

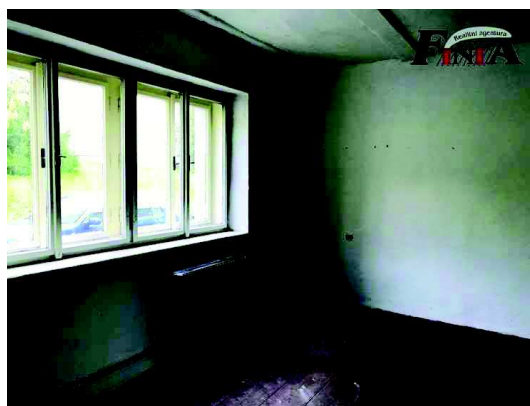
Adresa	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2018	Zastavěná plocha (m²)	95
Číslo řízení	V-3488/2018-501	Plocha užitná	190
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	90
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	240

Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu v klidné části města - ul. Mikovcova, u městského parku. Dům je ve stavu před připravovanou rekonstrukcí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. II.NP: velký pokoj, který se dá rozdělit na dva menší pokoje, prostor u schodiště. I.PP: technické zázemí, sklep, prádelna, vstup na zahradu. Velmi klidné a příjemné bydlení jen několik metrů od

náměstí. Vhodné i jako investiční záležitost. Ihned volné, více info v RK. Hypotéku k této nemovitosti zajistíme zdarma. V případě rychlého jednání výrazná sleva!!!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

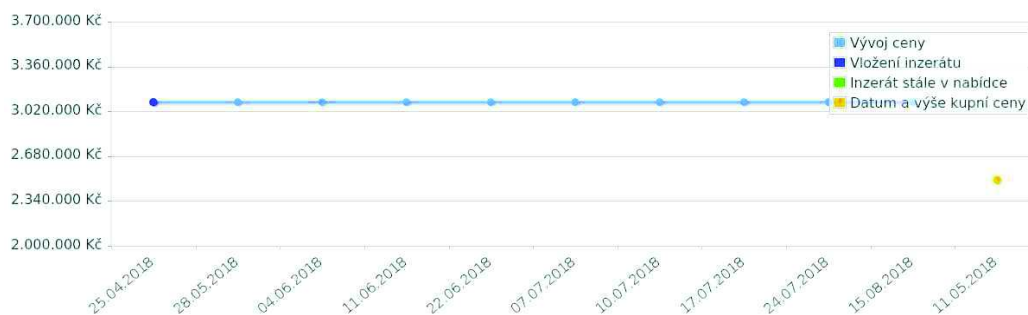


Prodej, Rodinný dům, 210 m², Českých bratří č.p. 2111, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Celková cena: 2.500.000 Kč

Adresa: Českých bratří, Česká Lípa, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Českých bratří, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	2 500 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.05.2018	Zastavěná plocha (m ²)	141
Číslo řízení	V-3251/2018-501	Plocha užitná	210
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	210
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	801

Slovní popis

Prodej samostatného podsklepeného RD s garáží v České Lípě - Svárov na pozemku 801 m² Rezervace - Realitní společnost České spořitelny Vám nabízí k prodeji samostatně stojícího dvoupodlažního rodinný dům s obytným podkrovím v ul. Českých Bratří v České Lípě, městské části zvané Svárov. Dům postavený v roce 1972 o celkové zastavěné ploše 141 m² (dům 98 m², zastřešené schodiště s verandou 14 m² + garáž s dílnou 29 m²) je podsklepený, zděný z cihel tl. 45 cm, má betonové základy a sedlovou střechu s krytinou z pozinkovaného plechu. V poslední době v něm došlo především k

výměně plynového kotle, předělání nových rozvodů vody a odpadů do plastu a jejich vytažení do patra domu pro možnost vybudování další koupelny. Jinak je dům v původním stavu, ale udržovaný, okna jsou dřevěná špaletová, stropy hurdiskové, podlahy v přízemí betonové s plovoucí laminátovou krytinou (kuchyň), koberec (pokoj), dlažba (ostatní), v podkroví jsou podlahy betonové, pokryté pouze linoleem v pokoji. V suterénu domu jsou schody do přízemí, kotelna, prádelna a 2 sklepy. V přízemí chodba se schodištěm do podkroví, obývací pokoj s balkónem, pokoj, kuchyň, koupelna s WC, spíž, 2 sklady, zastřešené schodiště na verandu a veranda. V podkroví potom 1 pokoj, terasa, prostor pro vybudování dalšího pokoje a WC. Objekt je napojen na elektřinu 230/400V, plyn, veřejnou kanalizaci i vodovod, ohřev vody je kombinovaným kotlem, vytápění ústřední plynovým kotlem. Na zahradě je několik ovocných stromů, skleník a dřevěná kolna. Dům s pozemkem se nachází ve velmi klidné části města s plnou občanskou vybaveností, v těsném sousedství lesů, a proto je velmi atraktivní pro rodinné bydlení. Jelikož před vložením do inzerce majitel nedodal platný PENB, je nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně zařazena do energetické třídy G. Koupit lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám zdarma zajistíme za velmi výhodných podmínek nebo Vám zajistíme prodej Vaší stávající nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

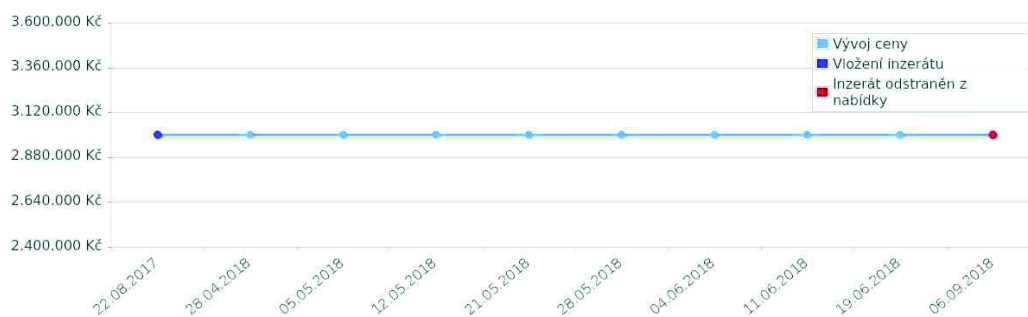


Prodej, Rodinný dům, 235 m², K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	K Peklu, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	249
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	235
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	975
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Nabízíme rodinný dům v České Lípě. Prodej rodinného domu v České Lípě. Nemovitost se skládá z přízemí, 1 NP a půdy, možnost vybudovat tři bytové jednotky. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nové plastové okna, nový elektro kotel, radiátory. Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Dům se nachází na krásném klidném místě naproti parku, blízko koupaliště Dubice. Krásná rozlehlá zahrada, parkování na vlastním pozemku. Pro bližší informace volejte, pište.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost