

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1980 změna stavby v r.

rekonstrukce v r.

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha zateplení, fasáda okna, dveře

ostatní

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře**SOUČASNÝ STAV****BUDOUCÍ STAV**

Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné
Využití: <input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání	Využití: <input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání
<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input checked="" type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd	<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zp. příjezd

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:

okrajová část - sídlištní zástavba

Počet obyvatel:

36 805 (setrvalý stav)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

dobře udržovaná

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

Prodejnost nemovitosti:

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů **Bytová jednotka**

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m ²
2907/32	12.NP	1+1	m ² 34,78	m ² 0,00	m ² 0,00	ks	m ² 34,78	m ² 34,78	350 / 31 308	5 750 Kč/m ²

KUPNÍ CENA**VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**

0 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	201 133 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	351 172 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	200 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	2 636 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	536 210 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v České Lípě.

Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejméněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.

rozhodující vliv na cenu má velká skupina nepřizpůsobivého obyvatelstva v bezprostřední blízkosti.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 11602 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Město Česká Lípa je okresním městem s rozvinutou infrastrukturou, kompletní nabídkou služeb, občanskou vybaveností, kulturním a sociálním zázemím. Pracovní nabídka je rozmanitá - průmyslové podniky, služby apod.
Poloha nemovitosti	Ulice Jáchymovská je na severním okraji města Česká Lípa. Okolní zástavbu tvoří bytové domy. Přímo přes ulici je bytový dům s cca 100 malometrážními byty s velmi velkou koncentrací nepřizpůsobivého obyvatelstva

RIZIKA

Rating rizika:	
RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: uvedená rizika zaniknou dražbou a proto nejsou v ceně zohledněna.	
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Jedná se o zděný bytový dům, s plochou střechou, dům má 1.podzemní podlaží, 12.NP. Dům byl postaven cca v roce 1980.
Popis bytové/nebytové jedn.	Dům je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou distribuční síť. Byt je v 7.NP
Dispoziční řešení	Bytová jednotka 1+1 je v 7.NP bytového domu s 12.NP. Výhled z bytu na severovýchod. 1+1
Popis tech. stavu stavby	Objekt je panelový v původním stavu bez rekonstrukcí. Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou panelové, stropy jsou s rovným podhledem panelové, schodiště betonové, střecha plochá, krytina živičná s bleskosvodem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední dálkové, podlahy plovoucí a dlažba, sporák chybí, koupelna se sprchou, umyvadla a WC, obklady běžné. Dobrý udržovaný stav bytu.

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panelové
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	dřevěné
11. Dveře	chybí
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	plovoucí a dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	třífázová

17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. 5750/63 o velikosti 393m ² je zapsaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
---	--

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	V současné době se v České Lípě pohybuje cena stavebních pozemků mezi 600-1000,- Kč/m ² . Obvyklá cena byla v tomto konkrétním případě s ohledem na polohu stanovena 600,- Kč.
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5750/63	393	600	350 / 31 308	2 636
Celková výměra pozemků			393	Hodnota pozemků celkem	2 636

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Objekt je panelový v původním stavu bez rekonstrukcí. Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou panelové, stropy jsou s rovným podhledem panelové, schodiště betonové, střecha plochá, krytina živičná s bleskosvodem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední dálkové, podlahy plovoucí a dlažba, sporák chybí, koupelna se sprchou, umyvadle a WC, obklady běžné.dobrý udržovaný stav bytu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	4,77 m ²	1,00	4,77 m ²
pokoj	byt	21,29 m ²	1,00	21,29 m ²
koupelna + WC	byt	3,30 m ²	1,00	3,30 m ²
předsíň	byt	5,41 m ²	1,00	5,41 m ²
Celková podlahová plocha		34,78 m²		34,78 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	34,78	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	15 418	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	536 210	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	35	
Další životnost	roků	65	
Opotřebení	%	35,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	348 536	

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Ulice Jáchymovská, Česká Lípa						X	
Bytová jednotka 1+1 je v 7.NP panelový dům							
	34,78	7.NP	1+1	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Česká Lípa, U Nemocnice Byt 56m ² , v 2.NP panelový bytový dům. dobrý stav, vyštukováno, dobrý technický stav							
bytový dům	56,00	2.NP	2+1	520 000	9 286	0,60	5 617
Česká Lípa, Štursova 2+kk, 40m ² , 2.NP z 8, panelový dům, plastová okna, dobrý technický stav							
ytový dům	40,00	2.NP	2+kk	450 000	11 250	0,53	5 955
Česká Lípa, Jižní Panelový dům, 1+1, OV, 36m ² , původní stav, 2.NP z 8.NP.							
panelový bytový dům	36,00	2.NP	1+1	260 000	7 222	0,80	5 778
Variační koeficient před úpravami:			17,77 %	Variační koeficient po úpravách:			2,39 %
Průměrná cena						5 783 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						34,78 m ²	
Porovnávací hodnota						201 133 Kč	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	200 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	200 000Kč
Započitatelná plocha:	34,78m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	5 751Kč/m²

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004 , č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--





