

# Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti - číslo 2026/121/2016

Odhadce: Ing. Miroslav Bažant, Jasminová 2750, 470 01 Česká Lipa, 605858917, miroslav.bazant@seznam.cz  
 Datum objednání: Datum místního šetření: 31.8.2016  
 Místní šetření proběhlo za účasti: Pavel a Ludmila Šlechtovi  
 Datum převzetí kompletních podkladů: 31.8.2016  
 Vlastník jednotky: SJM, Šlechtová Pavel a Šlechtová Ludmila, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
 Pavel Šlechtová, Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lipa  
 Ludmila Šlechtová, Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lipa  
 Vlastník pozemku: SJM, Šlechtová Pavel a Šlechtová Ludmila, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
 Pavel Šlechtová, Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lipa  
 Ludmila Šlechtová, Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lipa  
 Klient: DRS IMMO, a.s., Lazy VII 5583, 760 01 Zlín, ,



## Základní údaje

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 2334/10  
 Adresa nemovitosti: Bohuslava Martinů 2334, 470 01 Česká Lipa  
 Předmět ocenění: Bytová jednotka - byt, číslo jednotky 2334/10 v budově č.p. 2334 na pozemku p.č. 5825/27 včetně spoluvlastnického podílu 703/17872 na společných částech domu včetně pozemku p.č. 5825/27 v k.ú. Česká Lipa.  
 Účel ocenění: Stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu  
**Katastrální údaje**  
 Kraj: Liberecký    Okres: Česká Lipa  
 Obec: Česká Lipa                                      Katastrální území: Česká Lipa  
 Ulice: Bohuslava Martinů                          Číslo popisné: 2334  
 List vlastnictví č.: 7393, 6825                      Parcelní čísla pozemků: 5825/27  
 Číslo jednotky: 2334/10                          Spoluvlastnický podíl: 703 / 17 872

## ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu (ocenění stávajícího stavu)

### Rizika

- + Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- + Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- Ostatní právní omezení
- + Nemovitost není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 5825/158

### Současný stav

### Budoucí stav

**OBVYKLÁ CENA**

**700 000 Kč**

JEDNOTKOVÁ CENA

9 662 Kč/m<sup>2</sup>

0 Kč/m<sup>2</sup>

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.24

Počet stran: 10 stran

Počet příloh:

4

V České Lipě, dne 5.9.2016

Otisk razítka



Ing. Miroslav Bažant

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Česká Lípa je okresní město s plně rozvinutou infrastrukturou.

Stavba bytového domu je na sídlišti Špičák na severovýchodním okraji města v zastavěné části obce mezi bytovými domy. Přístup je z veřejné komunikace přes pozemek p.č. 5825/158 ostatní plocha ve vlastnictví města Česká Lípa.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o panelový bytový dům s plochou střechou s bleskosvodem s lepenkovou krytinou. Svislé i vodorovné nosné konstrukce jsou panelové železobetonové. Bytový dům obsahuje 32 bytových jednotek.

Jedná se o bytovou jednotku 3+1 umístěnou v 5. nadzemním podlaží bytového domu v č.p. 2334.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou železobetonové montované. Střecha je plochá, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní obklady běžného provedení, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, a tapety podlahy obytných místností jsou PVC a dlažba, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, UT a TUV dálkové. Sporák plynový. Dům je udržovaný. V bytě byla provedena výměna oken.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 8
Počet bytových/nebytových jednotek:	32 / 0

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 5825/158		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
5825/158	ostatní plocha - zeleň	Město Česká Lípa

## Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

## Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

## Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Ostatní právní omezení

## Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 500.000,- Kč ve prospěch UNIDEBT Czech Praha.  
Zástavní práva exekutorská, exekuce, insolvence.

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ	
Kraj:	CZ051 Liberecký
Obec:	561380 Česká Lípa
Ulice:	Bohuslava Martinů
Okres:	CZ0511 Česká Lípa
Katastrální území:	621382 Česká Lípa
č.o.:	
<b>Vlastníci</b>	
SJM Šlechta Pavel a Šlechtová Ludmila	<b>Podíl</b>
Pavel Šlechta	1 / 1
Ludmila Šlechtová	Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lípa
	Bohuslava Martinů 2334 / 5, 47006 Česká Lípa
<b>Stavby na LV 6825</b>	<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Česká Lípa	Bytový dům
	č.p. 2334 na pozemku p.č. 5825/27
<b>Jednotky na LV 7393</b>	NE
	Číslo jednotky: 2334/10
<b>Pozemky na LV 6825</b>	Spoluvlastnický podíl: 703 / 17 872
5825/27	Pozemková parcela Parcela KN
	320 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o panelový bytový dům s plochou střechou s bleskosvodem s lepenkovou krytinou. Svislé i vodorovné nosné konstrukce jsou panelové železobetonové. Bytový dům obsahuje 32 bytových jednotek.

Jedná se o bytovou jednotku 3+1 umístěnou v 5. nadzemním podlaží bytového domu v č.p. 2334.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou železobetonové montované. Střeška je plochá, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní obklady běžného provedení, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, a tapety podlahy obytných místností jsou PVC a dlažba, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, UT a TUV dálkové. Sporák plynový.

Dům je udržovaný. V bytě byla provedena výměna oken.

## Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	10,44 m <sup>2</sup>	1,00	10,44 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	12,15 m <sup>2</sup>	1,00	12,15 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	21,09 m <sup>2</sup>	1,00	21,09 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	12,97 m <sup>2</sup>	1,00	12,97 m <sup>2</sup>
chodba	byt	8,95 m <sup>2</sup>	1,00	8,95 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,91 m <sup>2</sup>	1,00	2,91 m <sup>2</sup>
lodžie nezasklená	byt	4,27 m <sup>2</sup>	0,50	2,14 m <sup>2</sup>
WC	byt	0,97 m <sup>2</sup>	1,00	0,97 m <sup>2</sup>
sklep	byt	1,66 m <sup>2</sup>	0,50	0,83 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>75,41 m<sup>2</sup></b>		<b>72,45 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	panelové železobetonové
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky + tapety
Úprava vnějších povrchů	pohledový beton
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC a dlažba
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	standard
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	75
Započitatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	72,45
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 304 078
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	36,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>834 610</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 5825/27 o velikosti 320m<sup>2</sup> evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří..

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků v obci v současné době pohybuje od 650,-Kč do 1000,- Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze stanovena ve výši 700,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	5825/27	320	700	703 / 17 872	8 811
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>320</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>8 811</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>					Lokalita / Fotografie		
3+1 v 5.NP panelového domu na sídlišti Špičák					sídlíště Špičák		
panelový bytový dům	72,45	5.NP	3+1				

## Srovnávané jednotky

3+1 Česká Lípa

3+1, OV, 1.NP ze 8.NP, byt v panelovém domě, velmi dobrý stav.

Česká Lípa, Havlíčkova



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Velikosti objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Poloha - lepší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní nabídka; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu;

Panelový dům	70,00	1.NP	3+1	1 050 000	15 000	0,64	9 667
--------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	-------

3+1 Česká Lípa

3+1, OV, nezateplený panelový dům, 72m<sup>2</sup>, 1.NP z 8.NP, plastová okna, nová kuchyňská linkaplovoucí podlahy, velmi dobrý technický stav

Česká Lípa, Červeného kříže



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Velikosti objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Poloha - stejné sídliště - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní nabídka; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - stejné sídliště; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu;

Panelový dům	72,00	1.NP	3+1	900 000	12 500	0,77	9 658
--------------	-------	------	-----	---------	--------	------	-------

3+1 Česká Lípa

3+1, OV, v panelovém bytovém domě. 1.NP ze 8.NP. Velmi technický stav, 70m<sup>2</sup>.

Česká Lípa, Jana Wericha



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Velikosti objektu - srovnatelný - koeficient 1,00; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní nabídka; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu;

Panelový dům	70,00	1.NP	3+1	880 000	12 571	0,77	9 617
--------------	-------	------	-----	---------	--------	------	-------

Variační koeficient před úpravami:	8,70 %	Variační koeficient po úpravách:	0,23 %
Započitatelná plocha:	72,45 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	9 617 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	696 752 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 647 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	698 925 Kč
Maximální jednotková cena:	9 667 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	700 374 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>9 600 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>695 520 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v dané lokalitě.

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

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	695 520 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	843 421 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>700 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	8 811 Kč	0 Kč

## Slabé stránky nemovitosti

Panelové sídliště,

### Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy

Obvyklá cena:	700 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	700 000Kč
Započitatelná plocha:	72,45m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>	<b>9 662Kč/m<sup>2</sup></b>

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

### Znalecká doložka

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







