

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
ČESKÁ LÍPA
Hrnčířská 762 Česká Lípa, 470 01

Došlo: 12-12-2023

SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Jana Bémová

.....krát.....přil.....

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062134/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům, vedený jako rozestavěný, postavený na parcele č. st. 861, katastrální území Skalice u České Lípy

Znalec: Ing. Jaroslav Škorpil
Lázeňský vrch 163
471 63 Staré Splavy

Zadavatel: Exekutorský úřad Česká Lípa, JUDr. Jana Bémová
Hrnčířská 762
470 01 Česká Lípa

Číslo jednací: 4EX 124/09-92

Tržní hodnota	4 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.10.2023

Vyhotoveno: Ve Starých Splavech 27.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovitosti a její příslušenství a to:

Parcely č. st. 861 na které stojí rozestavěná stavba a parcely č. 245/1, vše zapsané na listu vlastnictví č. 817, pro katastrální území Skalice u České Lípy.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení č.j. 4 EX 124/09-92

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2023 za přítomnosti pana Kozáka a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve vztahu k zadané odborné otázce byly znalcem vybrány zdroje dat z veřejných zdrojů, dostupných informačních databází, z aktuálních i archivních listin a materiálů a také z informací získaných při místních šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- List vlastnictví číslo 817 pro katastrální území Skalice u České Lípy
- snímek katastrální mapy
- informace z realitního trhu
- databáze prodaných nemovitostí OCTOPUS
- informace realizovaných prodejů z databáze katastru nemovitostí
- vlastní databáze realizovaných cen v dané oblasti
- fotodokumentace pořízená na místním šetření dle 12.10.2023
- výsledky místního šetření a měření ze dne 12.10.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data vycházejí jednak ze zjištění znalce při místním šetření a zaměření dle jeho odbornosti a znalecké praxe, dále z archivů a správy uvedených orgánů a institucí, kde je lze opakovaně ověřit, a tedy je lze považovat za věrohodné

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty jsou pro daný úkol využity následující metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro plnění odborné otázky zadavatele, tedy určení obvyklé ceny nemovitých věcí bylo provedeno:

- místní šetření, na kterém bylo provedeno zaměření nemovitosti a provedena fotodokumentace
- zajištění dat z KN
- zajištění cenových údajů evidovaných na Katastrálním úřadě v České Lípě k realizovaným prodejům srovnatelných rodinných domů v obci Skalice u České Lípy a okolí
- zjištění dat ze serverů státní správy, ČSÚ a místních samospráv vztahující se ke skutečnostem, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, resp. rozhodování potenciálních zájemců o nemovitost. Jedná se především o úroveň občanského a technického vybavení, procento nezaměstnanosti, budoucí rozvoj v okolí i bezproblémové sousedy.
- zjištění dat uskutečněných prodejů v okolí obce Skalice u České Lípy, ze serveru OCTOPUS s tím, že porovnávané objekty bylo možno provést pouze obhlídku z venku

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Veškerá získaná data byla zpracována způsobem potřebným pro analýzy dat. Byl vytvořen přehledný souhrn dat s uvedením veškerých zjištění z podkladů, konzultací a z místních šetření a z nich došlo k uvedeným výsledkům.

Použita jsou data z evidence Katastru nemovitostí, souhrn zjištěných dat z místního šetření, podpůrně provedena analýza trhu s nemovitostmi dle aktuální inzerce, i data z vlastní databáze.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Skalice u České Lípy, k.ú.
Skalice u České Lípy
Adresa nemovité věci: Skalice u České Lípy 126, 471 17 Skalice u České Lípy

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k nemovitosti bylo ke dni 12.10.2023 vloženo následovně:

Štěpán Kozák, Skalice u České Lípy 126., 471 17 Skalice u České Lípy, LV: 814, podíl 1 / 1

Místopis

Skalice - větší obec mezi Novým Borem a Českou Lípou. Dostupnost BUS, železnice, auto. Základní infrastruktura v místě - škola 1-5, pošta, obchod, restaurace. Dostačující infrastruktura N.Bor - 2 km, úplná Česká Lípa 4-5 km. Zajímavá oblast pro nákup a stavbu RD - nižší ceny pozemků. Vlastní nemovitost se nachází při západní hranici obce cca 300 m severně od kostela.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2318/1 – komunikace

Celkový popis nemovité věci

Na místním šetření bylo zjištěno, že se nejedná o rozestavěnou stavbu, ale dokončený rodinný dům s přiděleným číslem popisným 126. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepená, přízemní se sklonitou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Dokončen byl v roce 2003. V přízemí je technické zázemí, místnosti denního provozu a hygienické zázemí. V podkroví je klidová zóna s hygienickým zázemím. Příslušenství tvoří přístřešky, venkovní bazén a další venkovní úpravy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba byla kolaudována v roce 2003, ale dosud je vedena v katastru nemovitostí jako rozestavěná.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážnou následující omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Kozák Štěpán

Zahájení exekuce - Kozák Štěpán

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Cena obvyklá, případně tržní hodnota nemovitosti, je stanovena byz výše uvedených omezení vlastnického práva.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.126

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky a příslušenství.

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.126

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepená, přízemní se sklonitou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. Dokončen byl v roce 2003. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobré kondici a nevykazují zjevné vady. Prvky krátkodobé životnosti jsou funkční. Na fasádě chybí probarvená uzavírací vrstva.

Dispozice:

Přízemí - vstup, kotelná se skladem paliva, hala, schodiště, kuchyně, koupelna s WC, pokoj.

Podkroví - hala, 3 pokoje, koupelna, WC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	103,00	2,80 m
podkroví 7,50*11,0 =	82,50	1,30 m
	185,50 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí (103,00)*(2,80) =	288,40
Z	podkroví (7,50*11,0)*(1,30) =	107,25
Z	zastřešená 103,00*4,8/2 =	247,20
Obestavěný prostor - celkem:		642,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Zdivo	tvárnice	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplená, bez probarvené vrstvy	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní konstrukce	S	100
12. Dveře	dřevěné a plastové	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizováno	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, sprchový kout	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00

16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 101,71

Koeficient vybavení K₄: 1,0171

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): * 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,0171

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,8330

Základní cena upravená [Kč/m³] = 6 651,30

Plná cena: 642,85 m³ * 6 651,30 Kč/m³ = 4 275 788,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100) * 0,800

Rodinný dům č.p.126 věcná hodnota = 3 420 630,56 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota dle THU

Ocenění		
Počet	[ks]	1
Jednotková cena (JC)	[Kč/ks]	300 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/ks]	300 000
Reprodukční hodnota (RC * Počet)	[Kč]	300 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	240 000

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky a příslušenství.

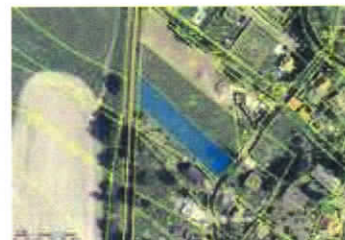
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemková parcela, p.č.: 1559/10
Lokalita: Skalice u České Lípy
Popis: Pozemková parcela určená územním plánem k zastavění rodinným domem.
Realizovaná cena 2022.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 950 000	2 016	967,26	1,00	967,26
			Váha:	4

Název: Pozemková parcela, p.č.: 1559/10
Lokalita: Skalice u České Lípy
Popis: Pozemková parcela určená územním plánem k zastavění rodinným domem.
Realizovaná cena 2023

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 300 000	2 126	1 081,84	1,00	1 081,84
			Váha:	4

Název: Pozemková parcela, p.č.: 1559/10
Lokalita: Skalice u České Lípy
Popis: Pozemková parcela určená územním plánem k zastavění rodinným domem.
Realizovaná cena 2023

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 900 000	1 138	1 669,60	0,80	1 335,68
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	967,26 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 128,26 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 059,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 335,68 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány obchodované v dané lokalitě 2022-2023. Cenu porovnávaného pozemku č.3, shledávám jako nadhodnocenou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 861	103	1 000,00		103 000
zahrada	245/1	1 075	1 000,00		1 075 000
Celková výměra pozemků		1 178	Hodnota pozemků celkem		1 178 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	142,00 m ²
Obestavěný prostor:	642,85 m ³
Zastavěná plocha:	103,00 m ²
Plocha pozemku:	1 078,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům
Lokalita: Skalice u České Lípy
Popis: Samostatně stojící dům, nepodsklepený přízemní se sklonitou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Dobrý technický stav, srovnatelný s oceňovaným. Realizovaná cena 2023.

Pozemek: 1 389,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,20

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - mírně větší 0,98

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - mírně větší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 800 000	220,00	26 364	1,18	31 110



Název: Rodinný dům
Lokalita: Skalice u České Lípy
Popis: Samostatně stojící dům, podsklepený, přízemní se sklonitou střechou a využitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Starší, horší technický stav. Realizovaná cena 2023.

Pozemek: 784,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,98

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší 1,10

K5 Celkový stav - horší 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 650 000	130,00	20 385	1,24	25 277

Název: Rodinný dům

Lokalita: Brniště

Popis: Samostatně stojící rodinný dům, patrový se sklonitou střechou a nevyužitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Dobrý technický stav. Brniště má stejně jako Skalice základní infrastrukturu, ale je vzdálenější od kompletní infrastruktury. Realizovaná cena 2022.

Pozemek: 1 082,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	165,00	21 818	1,33	29 018

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly vybrány 2 objekty ze stejné lokality, obchodované v roce 2023 a jeden objekt z lokality srovnatelného vybavení, obchodovaného v roce 2022, což ještě považuji za adekvátní období. Pro stanovení výsledné porovnávací hodnoty bylo přihlédnuto k velikosti a stavu objektu, velikosti pozemků, lokalitě a názoru odhadce. .

Minimální jednotková porovnávací cena	25 277 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 468 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 110 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	28 468 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	142,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 042 456 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p.126	3 420 631,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství	240 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky a příslušenství.	1 178 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Porovnávací hodnota	4 042 456,- Kč

Porovnávací hodnota	4 042 456 Kč
Věcná hodnota	4 838 631 Kč
z toho hodnota pozemku	1 178 000 Kč

Silné stránky

Dobrý stav, základní infrastruktura v místě, dobý dosah kompletní infrastruktury v Novém Boru.

Slabé stránky

Nedodělek na fasádě, stavba č.p. 126 není dosud předmětem katastru nemovitostí, blízkost železnice.

Tržní hodnota	4 000 000 Kč
slovy: Čtyřimiliony Kč	

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům č.p.126, s příslušenstvím, dosud nezapsaný v katastru nemovitostí, vedený jako rozestavěný, postavený na parcele č.st. 861 a parcela č. 245/1, vše v katastrálním území Skalice u České Lípy, zapsané na listu vlastnictví č. 817. Tržní hodnota byla stanovena porovnávací metodou a odpovídá tržním cenám podobných nemovitostí, prodaných v dané lokalitě v letech 2022 -2023.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovitosti a její příslušenství a to:

Parcely č. st. 861 na které stojí rozestavěná stavba a parcely č. 245/1, vše zapsané na listu vlastnictví č. 817, pro katastrální území Skalice u České Lípy.

Odpověď:

Jelikož se nepodařilo v dané oblasti získat zcela srovnatelné nemovitosti, prodané ve stejném časovém období je výstupem, ve smyslu zákona č. 151/1997 v platném znění, tržní hodnota nemovitosti. Tržní hodnota, výše uvedených nemovitostí, byla stanovena porovnávací metodou ve výši 4 000 000 Kč

Tržní hodnota

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.817	18
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Kolaudační souhlas ze dne 7.7.2003	1
Fotodokumentace.	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti.

Znalečné účtuji dokladem č. 590102123.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy krajského soudu v Ústí n. Labem ze dne 5.12.1996 č.j. Spr 5896/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062134/2023.

Ve Starých Splavech 27.10.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

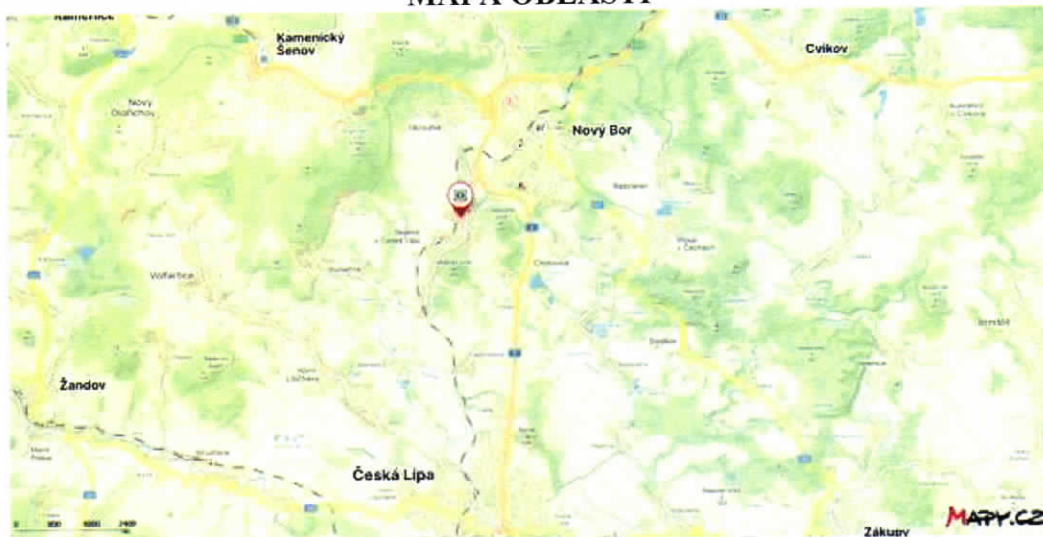
Ing. Jaroslav Škorpil
Lázeňský vrch 163
471 63 Staré Splavy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

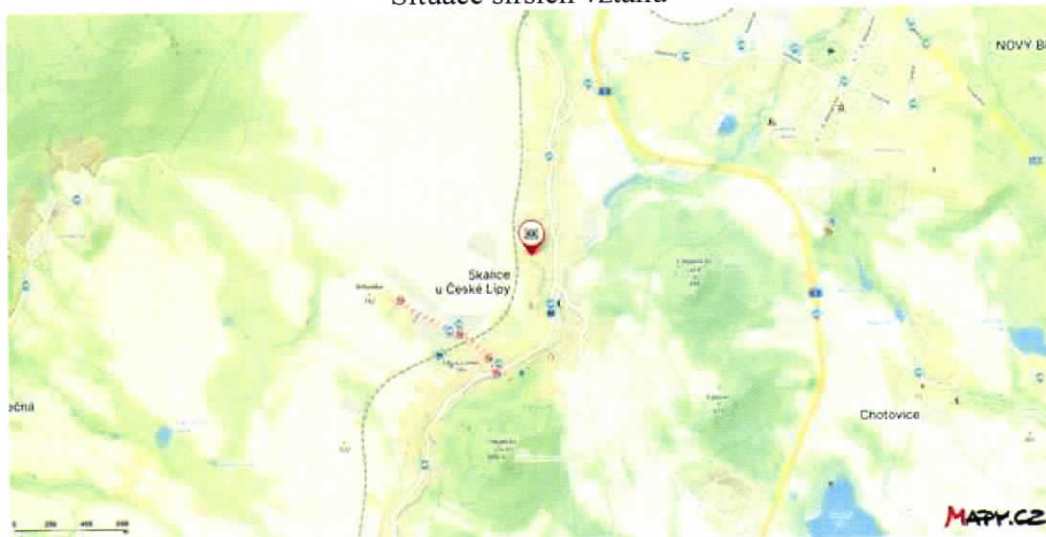
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



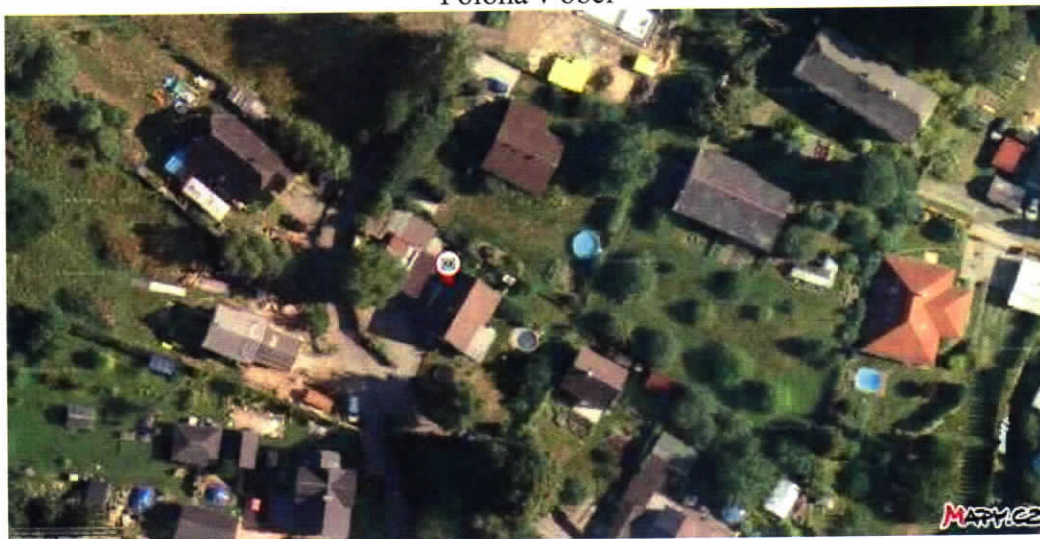
MAPA OBLASTI



Situace širších vztahů



Poloha v obci



Poloha u komunikace

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ BOR

stavební úřad

nám. Míru čp. 1, 473 01 Nový Bor, fax: 487 726 160, e-mail: kofronova@novy-bor.cz

Č.j.: SÚ/ 728/2003- 6156/Sk/Kof
Vyřizuje: Liběna Kofronová
Telefon: 487 712 327

Nový Bor, dne: 7.7.2003

Stavebník:
Štěpán Kozák, Skalice 124, 471 17 SKALICE U ČESKÉ LÍPY

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 13.5.2003 podal Štěpán Kozák, Skalice 124, 471 17 SKALICE U ČESKÉ LÍPY návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí stavby: Rodinný dům, vodovodní přípojka, elektro přípojka, odkanalizování žumpa na vyvážení na pozemcích: pozemkové parcely 245/1, 246/1 v kat. území SKALICE U ČESKÉ LÍPY.

Po přezkoumání vašeho návrhu a na základě výsledku ústního jednání, spojeného s místním šetřením Městský úřad Nový Bor, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle § 117 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 109/2001 Sb. (dále jen stavební zákon), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby: Rodinný dům, vodovodní přípojka, elektro přípojka, odkanalizování žumpa na vyvážení na pozemcích: pozemkové parcely 245/1, 246/1 v kat. území SKALICE U ČESKÉ LÍPY, která obsahuje: Rodinný dům umístěný na pozemku p.č. 861 st, který byl oddělen z pozemku p.č. 245/1 geometrickým plánem č. 841-230/2000 a odsouhlasen Katastrálním úřadem v České Lípě dne 19.9.2000. Jedná se o typový RD IZ 26-2/5 STU Praha z roku 1981, přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, zděná technologie, obdélníkového půdorysu o zastavěné ploše 103m². Vytápění ÚT s kotlem na dřevoplyn. I.N.P.: zádveří, hala se schodištěm sprecha + WC, kuchyně, 1 obytná místnost, kotelná, sklad paliva. Podkroví: chodba se schodištěm, koupelna, 3 obytné místnosti

Napojení na inženýrské sítě:

Zásobování vodou: vodovodní přípojkou, která je napojena na stávající vodovodní řád

Odkanalizování: kanalizačním potrubím PVC DN 125 do plastové nepropustné jímky na vybírání

Zásobování elektrinou: přípojka elektriny zemním kabelem na stávající vedení NN

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku p.č. 245/1

Komunikačně je pozemek napojen na místní komunikaci přes pozemek p.č. 246/1

Stání pro osobní automobil je umístěno na pozemku p.č. 245/1 u vjezdu na pozemek.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 132/1998 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu tyto podmínky:

1. Projektová dokumentace skutečného provedení musí být archivována po celou dobu životnosti stavby.
2. Účel jednotlivých částí stavby je uveden v úvodní části tohoto rozhodnutí a v projektové dokumentaci.
3. Bez souhlasu stavebního úřadu nesmějí být prováděny žádné změny, opravy nebo doplňky na stavbě a jejím příslušenství, které by byly v rozporu s platnými stavebními předpisy.