

DODATEK Č. 2 KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 325-014/2015



Předmět ocenění:	Pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím; zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký
Adresa nemovitosti:	Sokolská 269 470 01 Česká Lípa
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014
Objednatel:	Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s. Hvězdova 1716/2b 140 00 Praha 4 IČ: 29414873 DIČ: CZ29414873
Datum místního šetření:	31.08.2015 (předchozí 11.03.2015 a 16.12.2013)
Ocenění provedeno ke dni:	27.10.2015
Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitých věcí se započtením práv a závad ke dni ocenění:	
3 250 000 Kč	
Ocenění vypracoval:	Ing. František Kovač Horní Libchava 279 471 11 Horní Libchava tel.: 732 831 328 e-mail: f.kovac@seznam.cz ID dat. schr.: h422e3e
V Horní Libchavě dne:	27.10.2015



Ocenění obsahuje 7 stran (včetně titulního listu a 2 stran příloh). Objednateli se předávají písemná vyhotovení č. 1 a 2 a elektronické vyhotovení č. 3, které též zůstává v archivu znalce spolu s písemným vyhotovením č. 4.

A) ÚVOD

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 325-014/2015 k aktuálnímu datu tj. k 27.10.2015. Předmětem posudku je **ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014, konkrétně pro zpeněžení zastavených nemovitých věcí veřejnou dražbou. Jedná se o tyto nemovité věci:**

- pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký –

dále v posudku uváděných jako „**Dům č.p. 269**“

B) NÁLEZ

1. Identifikace nemovitých věcí

Název: **Dům č.p. 269**
tj.: pozemek p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří – 291 m²; součástí je stavba bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím

Vlastník: Vykročilová Miloslava (RČ 495610/340), Sokolská 269/10, 470 01 Česká Lípa

Katastrální území: Česká Lípa (621382)

List vlastnictví: 927

Adresa nemovitosti: 470 01 Česká Lípa, Sokolská 269/10

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa (CZ0511)

Obec: Česká Lípa (561380)

Počet obyvatel: 36 805 (Lexikon měst a obcí, stav k 01.02.2015)

2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření

Místní šetření pro aktualizaci posudku proběhlo dne 31.08.2015. Při místním šetření byl pouze ověřen stav a využití nemovitých věcí s ohledem na změny od posledního místního šetření. Protože nebyly zjištěny žádné rozdíly ve stavu nemovitých věcí ani v nájemních vztazích, omezuje se aktualizace pouze na vývoj realitního trhu a přepočtení hodnoty závad.

Na základě žádosti objednatele je provedena aktualizace k datu 27.10.2015. Tato aktualizace zahrnuje pouze přepočtení ceny závad a úpravu obvyklé ceny o hodnotu těchto závad. Nebylo prováděno nové místní šetření a v tomto dodatku se předpokládá, že nedošlo k žádným změnám na nemovitých věcech ani v nájemních smlouvách.

C) OCENĚNÍ

1. Metoda nákladového ocenění (věcná):

Výpočet uvedený v posudku zůstává v platnosti.

1. VĚCNÁ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	2 650 000 Kč
---	---------------------

2. Metoda výnosová (příjmová):

Výpočet uvedený v posudku zůstává v platnosti.

2. VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	3 180 000 Kč
--	---------------------

3. Metoda porovnávací:

Protože od doby zpracování posudku nedošlo na realitním trhu ve městě k výraznějším změnám zůstávají v platnosti stanovené porovnávací hodnota uvedená v posudku.

3.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKŮ - ZAOKROUHLENO	350 000 Kč
--	-------------------

3.2. POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	3 570 000 Kč
---	---------------------

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**4.1. Věcná břemena**

Na LV nejsou zapsána věcná břemena

Práva ani závady z titulu věcných břemen nejsou.

4.2. Zástavní právo smluvní

Na LV je zapsáno zástavní právo smluvní

Zástavní práva se nezapočítávají do obvyklé ceny práv a závad.

4.3. Exekuční řízení

Na LV je zapsán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce.

Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad.

4.4. Nájemní smlouvy

Nebytové prostory v 1.NP domu jsou pronajímány v souladu se svým určením. Znalci byly předloženy dvě nájemní smlouvy – viz přílohy. Každá smlouva na jeden samostatný nebytový prostor.

4.4.1. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011:

Smlouva mezi Miroslavou Vykročilovou (pronajímatelem) a firmou TRINDER s.r.o., IČ 24161586 (nájemcem) je sjednána na dobu určitou od 05.12.2011 do 31.12.2016. Smlouvu lze vypovědět (čl. IV. odst. 2.) pouze z důvodů uvedených v §9 zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento předpis pozbyl účinnosti a od 01.01.2014 byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník. Protože důvody vypovědi smlouvy jsou ve smlouvě uvedeny a korespondují s důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 Občanského zákoníku, jsem toho názoru, že smlouva je nadále platná.

Nájemné je stanoveno ve výši 8 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 21,75 m². To odpovídá nájemnému cca 368 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 332 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 27.10.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do ukončení smlouvy tj. do 31.12.2016. Vzhledem k delší době tohoto omezení provádím výpočet jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu. Tento způsob výpočtu je v souladu s odbornou literaturou i názorem odborné veřejnosti.

Čisté příjmy z pronájmu činí 7 221,- Kč/měs.
Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 14 měsíců tj. 1,1666 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

kde: C_{om} součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu na současnou hodnotu (úroveň r. 2015)
 U čisté příjmy z pronájmu v ročním vyjádření
 n zbývajících trvání omezení (roky)
 i setinná míra kapitalizace (dle příl. č. 22 vyhl. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění – vyhl. 199/2014 Sb.)
 q úročitel

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 86\,652 * \frac{1,07^{1,1666} - 1}{1,07^{1,1666} * 0,07} = 93\,950 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 94 000,- Kč

Výše této závady je závislá na datu vydražení nemovitosti (odvíjí se od smluvně sjednané doby pronájmu - skončení výpovědní lhůty tj. ve výše uvedeném vzorci se mění proměnná „n“).

4.4.2. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014:

Smlouva mezi Miroslavou Vykročilovou (pronajímatelem) a firmou e-zbraně s.r.o., IČ 02192411 (nájemcem) je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemné je stanoveno ve výši 12 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 51,97 m². To odpovídá nájemnému cca 231 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 195 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 11.03.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do uplynutí šestiměsíční výpovědní lhůty. Výpočet provádím jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu.

Čisté příjmy z pronájmu činí 10 134,- Kč/měs.
Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 6 měsíců tj. 0,5 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 121\,610 * \frac{1,07^{0,5} - 1}{1,07^{0,5} * 0,07} = 57\,788,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 58 000,- Kč

Výše této závady nezávisí na datu vydražení nemovitosti (odvíjí se od smluvně sjednané výpovědní lhůty).

D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)

- + jsou zapsány na LV, údaje v něm souhlasí se skutečným stavem
- + právní vztahy nejsou dotčeny změnou
- + nejsou na pozemku jiného vlastníka
- + nejsou ve spoluvlastnictví
- + po právní stránce je zajištěn bezproblémový přístup
- + jsou prosty věcných břemen
- ± jsou uzavřeny nájemní smlouvy na nebytové prostory
 - je zřízeno zástavní právo smluvní
 - je nařízena exekuce
 - je vydáno rozhodnutí o úpadku
- + nenachází se v záplavovém území
- + z územního plánu nevyplývají žádná omezení vztahující se k současnému využití
 - nacházejí se v památkově chráněném území
- + dům je zkolaudován a užíván v souladu s právním stavem
 - dům je energeticky nevhodný
- + stavebnětechnický stav domu a příslušenství je dobrý

2. Rekapitulace hodnot

Ze tří metod pro odhad obvyklé ceny a z výpočtu práv a závad z byly získány tyto hodnoty:

1. NÁKLADOVÁ HODNOTA	2 650 000,- Kč
2. VÝNOSOVÁ HODNOTA	3 180 000,- Kč
3. POROVNÁVACÍ HODNOTA	3 570 000,- Kč
4. HODNOTA ZÁVAD (zaokrouhleno)	150 000,- Kč

3. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu

Investoři nejsou ochotni, při koupi starších majetků, akceptovat současnou výši nákladů na jejich výstavbu. Z tohoto důvodu není indikace tržní hodnoty pomocí nákladové metody spolehlivým ukazatelem tržní hodnoty majetku a v konečném stanovení výše tržní hodnoty má pouze korigující charakter.

Vzhledem k typu a umístění domu má indikace jeho tržní hodnoty pomocí výnosové metody poměrně velký význam. Pro případného zájemce o koupi takového objektu, může mít schopnost oceňovaného majetku produkovat příjmy z pronájmu značnou váhu.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, se kterými se na trhu běžně obchoduje. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky a konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku a proto považuji indikaci tržní hodnoty porovnávací metodou za rozhodující.

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí

Na základě výše uvedených skutečností (provedených šetření, dostupných informací, popsanych parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů a použitých metod ocenění) **indikují tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí jako celku**

tj. pozemku p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaného na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

ke dni 27.10.2015 ve výši:

3 400 000,- Kč

Slovy: Třimilionyčtyřistisíc korun českých

a tržní hodnotu (obvyklou cenu) závad (ztrátovou hodnotu ze smluv o pronájmu nebytových prostor) s nemovitými věcmi

tj. pozemkem p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaným na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

spojených ke dni 27.10.2015 ve výši:

150 000,- Kč

Slovy: Jednostopadesátisíc korun českých

Tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí jako celku se započtením práv a závad ke dni 27.10.2015 indikují ve výši:

3 250 000,- Kč

Slovy: Třimilionydvěstěpadesátisíc korun českých

V Horní Libchavě, dne 27.10.2015

Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
telefon: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz



E) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dodatek ke znaleckému posudku jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem Spr 4115/89 ze dne 1.11.1989 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Dodatek ke znaleckému posudku byl zapsán pod poř. č. 325-014/2015 D2 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20150143252.





Ing. František Kováč
Horní Libchava 279
471 11 HORNÍ LIBCHAVA



DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 325-014/2015



Předmět ocenění:	Pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím; zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký
Adresa nemovitosti:	Sokolská 269 470 01 Česká Lípa
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014
Objednatel:	Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s. Hvězdova 1716/2b 140 00 Praha 4 IČ: 29414873 DIČ: CZ29414873
Datum místního šetření:	31.08.2015 (předchozí 11.03.2015 a 16.12.2013)
Ocenění provedeno ke dni:	31.08.2015
Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitých věcí ke dni ocenění: 3 400 000 Kč	
Tržní hodnota (obvyklá cena) závad s nemovitými věcmi spojených ke dni ocenění: 165 000 Kč	
Ocenění vypracoval:	Ing. František Kovač Horní Libchava 279 471 11 Horní Libchava tel.: 732 831 328 e-mail: f.kovac@seznam.cz ID dat. schr.: h422e3e
V Horní Libchavě dne:	31.08.2015

Ocenění obsahuje 9 stran (včetně titulního listu a 2 stran příloh). Objednateli se předávají písemná vyhotovení č. 1 a 2 a elektronické vyhotovení č. 3, které též zůstává v archivu znalce spolu s písemným vyhotovením č. 4.

A) ÚVOD

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 325-014/2015 k aktuálnímu datu tj. k 31.08.2015. Předmětem posudku je **ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014, konkrétně pro zpeněžení zastavených nemovitých věcí veřejnou dražbou. Jedná se o tyto nemovité věci:**

- pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký –

dále v posudku uváděných jako „**Dům č.p. 269**“

B) NÁLEZ

1. Identifikace nemovitých věcí

Název: **Dům č.p. 269**
tj.: pozemek p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří – 291 m²; součástí je stavba bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím

Vlastník: Vykročilová Miloslava (RČ 495610/340), Sokolská 269/10, 470 01 Česká Lípa

Katastrální území: Česká Lípa (621382)

List vlastnictví: 927

Adresa nemovitosti: 470 01 Česká Lípa, Sokolská 269/10

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa (CZ0511)

Obec: Česká Lípa (561380)

Počet obyvatel: 36 805 (Lexikon měst a obcí, stav k 01.02.2015)

2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření

Místní šetření pro aktualizaci posudku proběhlo dne 31.08.2015. Při místním šetření byl pouze ověřen stav a využití nemovitých věcí s ohledem na změny od posledního místního šetření. Protože nebyly zjištěny žádné rozdíly ve stavu nemovitých věcí ani v nájemních vztazích, omezuje se aktualizace pouze na vývoj realitního trhu a přepoččet hodnoty závad.

C) OCENĚNÍ

1. Metoda nákladového ocenění (věcná):

Výpočet uvedený v posudku zůstává v platnosti.

1. VĚCNÁ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHELENO	2 650 000 Kč
--	---------------------

2. Metoda výnosová (příjmová):

Výpočet uvedený v posudku zůstává v platnosti.

2. VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHELENO	3 180 000 Kč
---	---------------------

3. Metoda porovnávací:

Protože od doby zpracování posudku nedošlo na realitním trhu ve městě k výraznějším změnám zůstávají v platnosti stanovené porovnávací hodnota uvedené v posudku.

3.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKŮ - ZAOKROUHLENO	350 000 Kč
--	-------------------

3.2. POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	3 570 000 Kč
---	---------------------

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**4.1. Věcná břemena**

Na LV nejsou zapsána věcná břemena

Práva ani závady z titulu věcných břemen nejsou.

4.2. Zástavní právo smluvní

Na LV je zapsáno zástavní právo smluvní

Zástavní práva se nezapočítávají do obvyklé ceny práv a závad.

4.3. Exekuční řízení

Na LV je zapsán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce.

Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad.

4.4. Nájemní smlouvy

Nebytové prostory v 1.NP domu jsou pronajímány v souladu se svým určením. Znalci byly předloženy dvě nájemní smlouvy – viz přílohy. Každá smlouva na jeden samostatný nebytový prostor.

4.4.1. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011:

Smlouva mezi Miroslavou Vykročilovou (pronajímatelem) a firmou TRINDER s.r.o., IČ 24161586 (nájemcem) je sjednána na dobu určitou od 05.12.2011 do 31.12.2016. Smlouvu lze vypovědět (čl. IV. odst. 2.) pouze z důvodů uvedených v §9 zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento předpis pozbyl účinnosti a od 01.01.2014 byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník. Protože důvody výpovědi smlouvy jsou ve smlouvě uvedeny a korespondují s důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 Občanského zákoníku, jsem toho názoru, že smlouva je nadále platná.

Nájemné je stanoveno ve výši 8 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 21,75 m². To odpovídá nájemnému cca 368 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 332 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 30.08.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do ukončení smlouvy tj. do 31.12.2016. Vzhledem k delší době tohoto omezení provádím výpočet jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu. Tento způsob výpočtu je v souladu s odbornou literaturou i názorem odborné veřejnosti.

Čisté příjmy z pronájmu činí 7 221,- Kč/měs.
Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 16 měsíců tj. 1,3333 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

kde: C_{om} součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu na současnou hodnotu (úroveň r. 2015)
 U čisté příjmy z pronájmu v ročním vyjádření
 n zbývajících trvání omezení (roky)
 i setinná míra kapitalizace (dle příl. č. 22 vyhl. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění – vyhl. 199/2014 Sb.)
 q úročitel

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 86\,652 * \frac{1,07^{1,3333} - 1}{1,07^{1,3333} * 0,07} = 106\,757,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 107 000,- Kč

Výše této závady je závislá na datu vydražení nemovitosti (odvíjí se od smluvně sjednané doby pronájmu - skončení výpovědní lhůty tj. ve výše uvedeném vzorci se mění proměnná „n“).

4.4.2. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014:

Smlouva mezi Miroslavou Vykočilovou (pronajímatelem) a firmou e-zbraně s.r.o., IČ 02192411 (nájemcem) je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemné je stanoveno ve výši 12 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 51,97 m². To odpovídá nájemnému cca 231 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 195 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 11.03.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do uplynutí šestiměsíční výpovědní lhůty. Výpočet provádím jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu.

Čisté příjmy z pronájmu činí 10 134,- Kč/měs.

Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 6 měsíců tj. 0,5 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 121\,610 * \frac{1,07^{0,5} - 1}{1,07^{0,5} * 0,07} = 57\,788,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 58 000,- Kč

Výše této závady nezávisí na datu vydražení nemovitosti (odvíjí se od smluvně sjednané výpovědní lhůty).

D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)

- + jsou zapsány na LV, údaje v něm souhlasí se skutečným stavem
- + právní vztahy nejsou dotčeny změnou
- + nejsou na pozemku jiného vlastníka
- + nejsou ve spoluvlastnictví
- + po právní stránce je zajištěn bezproblémový přístup
- + jsou prosty věcných břemen
- ± jsou uzavřeny nájemní smlouvy na nebytové prostory
 - je zřízeno zástavní právo smluvní
 - je nařízena exekuce
 - je vydáno rozhodnutí o úpadku
- + nenachází se v záplavovém území
- + z územního plánu nevyplývají žádná omezení vztahující se k současnému využití
 - nacházejí se v památkově chráněném území
- + dům je zkolaudován a užíván v souladu s právním stavem
 - dům je energeticky nevhodný
- + stavebnětechnický stav domu a příslušenství je dobrý

2. Rekapitulace hodnot

Ze tří metod pro odhad obvyklé ceny a z výpočtu práv a závad z byly získány tyto hodnoty:

1. NÁKLADOVÁ HODNOTA	2 650 000,- Kč
2. VÝNOSOVÁ HODNOTA	3 180 000,- Kč
3. POROVNÁVACÍ HODNOTA	3 570 000,- Kč
4. HODNOTA ZÁVAD	165 000,- Kč

3. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu

Investoři nejsou ochotni, při koupi starších majetků, akceptovat současnou výši nákladů na jejich výstavbu. Z tohoto důvodu není indikace tržní hodnoty pomocí nákladové metody spolehlivým ukazatelem tržní hodnoty majetku a v konečném stanovení výše tržní hodnoty má pouze korigující charakter.

Vzhledem k typu a umístění domu má indikace jeho tržní hodnoty pomocí výnosové metody poměrně velký význam. Pro případného zájemce o koupi takového objektu, může mít schopnost oceňovaného majetku produkovat příjmy z pronájmu značnou váhu.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, se kterými se na trhu běžně obchoduje. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky a konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku a proto považuji indikaci tržní hodnoty porovnávací metodou za rozhodující.

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí

Na základě výše uvedených skutečností (provedených šetření, dostupných informací, popsanych parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů a použitých metod ocenění) **indikují tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí jako celku**

tj. pozemku p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaného na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

ke dni 31.08.2015 ve výši:

3 400 000,- Kč

Slovy: Třimilionyčtyřistisíc korun českých

a tržní hodnotu (obvyklou cenu) závad (ztrátovou hodnotu ze smluv o pronájmu nebytových prostor) **s nemovitými věcmi**

tj. pozemkem p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaným na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

spojených ke dni 31.08.2015 ve výši:

165 000,- Kč

Slovy: Jednostošedesátpěttisíc korun českých

V Horní Libchavě, dne 31.08.2015

Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
telefon: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz

E) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dodatek ke znaleckému posudku jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem Spr 4115/89 ze dne 1.11.1989 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Dodatek ke znaleckému posudku byl zapsán pod poř. č. 325-014/2015 D1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20150143251.

F) PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze
1. Informace o pozemku p.č. 215	1
2. Fotodokumentace ze dne 31.08.2015	1

1. Informace o pozemku p.č. 215

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	215
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	927
Výměra [m ²]:	291
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:	Česká Lípa [406899] ; č. p. 269; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 215
Stavební objekt:	č. p. 269
Ulice:	Sokolská
Adresní místa:	Sokolská 269/10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vykročilová Miloslava
Zahájení exekuce - Vykročilová Miloslava
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 31.08.2015 15:23:11.

2. Fotodokumentace ze dne 31.08.2015



ul. Sokolská – směr od KD Crystal



1.NP - chodba



1.NP schodiště



2. NP kuchyň



Dvorní část

ZNALECKÝ POSUDEK č. 325-014/2015



Předmět ocenění: Pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím;
zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

Adresa nemovitosti: Sokolská 269
470 01 Česká Lípa

Účel ocenění: Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014

Objednatel: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4
IČ: 29414873 DIČ: CZ29414873

Datum místního šetření: 16.12.2013 a 11.03.2015

Ocenění provedeno ke dni: 11.03.2015

Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitých věcí ke dni ocenění: 3 400 000 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) závad s nemovitými věcmi spojených ke dni ocenění: 200 000 Kč

Ocenění vypracoval: Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
tel.: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz
ID dat. schr.: h422e3e

V Horní Libchavě dne: 16.03.2015



Ocenění obsahuje 35 stran (včetně titulního listu a 13 stran příloh). Objednateli se předávají písemná vyhotovení č. 1 a 2 a elektronické vyhotovení č. 3, které též zůstává v archivu znalce spolu s písemným vyhotovením č. 4.

OBSAH POSUDKU:

A) ÚVOD	3
1. Znalecký úkol	3
2. Použitá metodika ocenění	3
3. Omezující podmínky a předpoklady	4
B) NÁLEZ	5
1. Identifikace nemovitých věcí	5
2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření	5
3. Podklady pro vypracování posudku	5
4. Místopis	6
5. Popis oceňovaných nemovitých věcí	7
6. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	9
C) OCENĚNÍ	10
1. Metoda nákladového ocenění (věcná)	10
2. Metoda výnosová (příjmová)	11
3. Porovnávací metoda	12
3.1. Stanovení tržní hodnoty pozemků	12
3.2. Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jako celku	15
4. Stanovení tržní hodnoty práv a závad	18
D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY	20
1. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)	20
2. Rekapitulace hodnot	20
3. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu	20
4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí	21
E) ZNALECKÁ DOLOŽKA	21
F) SEZNAM PŘÍLOH	22
1. Výpis z katastru nemovitostí	23
2. Informace o pozemku p.č. 215	25
3. Snímek katastrální mapy	26
4. Mapa oblasti	27
5. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011	29
6. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014	31
7. Fotodokumentace	33

A) ÚVOD

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést **ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 86 INS 9586/2014, konkrétně pro zpeněžení zastavených nemovitých věcí veřejnou dražbou. Jedná se o tyto nemovité věci:**

- pozemek p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaný na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký –

dále v posudku uváděných jako „**Dům č.p. 269**“

„**Obvyklou cenou** se“ ve smyslu §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „*rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“

„**Tržní hodnota majetku**“ podle aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS - International Valuation Standards), Evropských oceňovacích standardů (EVS – European Valuation Standards) a Profesionálních standardů (RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors) „*je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směřnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, obezřetně a z vlastní vůle.*“

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „**Tržní hodnota má vyjadřovat cenu**, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“

Předpokládá se, že takto definovanou **tržní hodnotu lze** v současných podmínkách ČR **považovat i za cenu obvyklou**, jak je definována v §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění.

2. Použitá metodika ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis. K dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

2.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná): stanoví se náklady na pořízení stavby v současné cenové úrovni snížené o opotřebení přiměřené stáří stavby, jejímu stavu a předpokládané další životnosti (časová cena vystihující reálný technický stav v čase ohodnocení). K ceně stavby se připočte cena pozemků.

2.2. Metoda výnosová (příjmová): vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

2.3. Metoda porovnávací: V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Závěrem provede odhadce **odborný odhad obvyklé ceny** na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

I když podle §2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „*obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“, je na základě výše uvedeného pro pozemek se stavbou **rodinného domu s nebytovými prostory** a s příslušenstvím použita kombinace všech tří metod.

3. Omezující podmínky a předpoklady

- 3.1. Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření tržní hodnoty. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.
- 3.2. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3.3. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- 3.4. Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- 3.5. Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.
- 3.6. Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění, a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná k datu ocenění uvedeném na titulní straně.

B) NÁLEZ

1. Identifikace nemovitých věcí

Název: **Dům č.p. 269**
tj.: pozemek p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří – 291 m²; součástí je stavba bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím

Vlastník: Vykročilová Miloslava (RČ 495610/340), Sokolská 269/10, 470 01 Česká Lípa

Katastrální území: Česká Lípa (621382)

List vlastnictví: 927

Adresa nemovitosti: 470 01 Česká Lípa, Sokolská 269/10

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa (CZ0511)

Obec: Česká Lípa (561380)

Počet obyvatel: 36 805 (Lexikon měst a obcí, stav k 01.02.2015)

2. Prohlídka nemovitých věcí – místní šetření

Místní šetření – prohlídku, zaměření a fotodokumentaci nemovitých věcí provedl znalec dne 16.12.2013 a 11.03.2015 za přítomnosti majitelky – paní Miloslavy Vykročilové. Výměry pro výpočet byly převzaty z posudku č. 221-104/2013 (viz 3.3.4).

3. Podklady pro vypracování posudku

3.1. Podklady poskytnuté objednatelem posudku

- 3.1.1. E-mailová objednávka ze dne 06.03.2015
- 3.1.2. Pokyn zajištěného věřitele ke zpeněžení majetku sloužícího k zajištění pohledávky ze dne 23.01.2015
- 3.1.3. Výpis z katastru nemovitostí (viz příloha) Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa, ze dne 14.05.2014., k.ú. Česká Lípa, LV 927

3.2. Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

- 3.2.1. Půdorys části 1. NP – Rekonstrukce domu č.p. 269, bez data pořízení
- 3.2.2. Odhad obvyklé ceny č. 10/11/300 pro ČSOB ze dne 15.07.2011, vypracovaný Ing. Jaroslavem Škorpílem, Lázeňský vrch 163, 471 63 Staré Splavy, podle stavu ke dni 04.07.2011
- 3.2.3. Nájemní smlouva na nebytové prostory v 1.NP domu č.p. 269 – prodeju s vlastním vchodem ze dne 05.12.2011 (TRINDER s.r.o.)
- 3.2.4. Nájemní smlouva na nebytové prostory v 1.NP domu č.p. 269 – prodeju s vlastním vchodem ze dne 18.07.2014 (e-zbraně s.r.o.)

3.3. Podklady opatřené znalcem

- 3.3.1. Kopie katastrální mapy (viz příloha)
 - je použita kopie katastrální mapy z veřejného portálu <http://nahlizenidokn.cuzk.cz> prokazující stav k datu 11.03.2015.
- 3.3.2. Informace o pozemku p.č. 215 z veřejného portálu <http://nahlizenidokn.cuzk.cz> ke dni 12.03.2015
- 3.3.3. Fotodokumentace ze dne 16.12.2013 a 11.03.2015 (viz příloha)
- 3.3.4. Znalecký posudek č. 221-104/2013 – stanovení ceny obvyklé ke dni 16.12.2013, zpracovatel Ing. František Kovač, Horní Libchava 279, 471 11 Horní Libchava
- 3.3.5. Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 221-104/2013 – stanovení ceny obvyklé závad ke dni 16.12.2013, zpracovatel Ing. František Kovač, Horní Libchava 279, 471 11 Horní Libchava
- 3.3.6. Mapové podklady z portálu <http://www.mapy.cz/>
- 3.3.7. Porovnávací databáze cen nemovitostí - <http://www.sreality.cz/>, archiv znalce
- 3.3.8. Informace z internetu – především: <http://cs.wikipedia.org>; <http://www.mucl.cz/>

4. Místopis

4.1. Všeobecně

Město Česká Lípa je okresním městem v Libereckém kraji. K 01.02.2015 mělo 36 805 obyvatel (zdroj Lexikon měst a obcí). Leží 63 km severně od Prahy na řece Ploučnici s historickým centrem na jejím pravém břehu. Česká Lípa zahrnuje 14 místních částí na 14 katastrálních územích o celkové rozloze 6 610 ha. Nadmořská výška je 258 m n.m.

4.2. Historie

Město bylo postaveno u vodního hradu Lipý při brodu přes řeku Ploučnici, kde existovala od 10. století malá slovanská osada. O založení města se kdysi zasloužili Ronovci, zejména Jindřich z Lipé v letech 1305 - 1319, o jeho rozvoj pak Berkové z Dubé. O sto let později bylo opatřováno husitským vojskem Jana Roháče z Dubé a postiženo ničivými požáry. O jeho další rozkvět se zasloužil založením kláštera a školy Albrecht z Valdštejna, později Kounicové. Novodobý vzhled a vývoj ovlivnila průmyslová výroba a blízkost těžby uranu. Ve městě vznikla řada velkých panelových sídlišť. Centrum města bylo zachováno a vyhlášeno městskou památkovou zónou s řadou kulturních památek.

4.3. Doprava

Ve městě je důležitá železniční křižovatka řady tratí. Je zde centrální vlakové nádraží (Česká Lípa hlavní nádraží) a zastávky (Česká Lípa - Střelnice a Česká Lípa – Holý Vrch). Z hlavního nádraží jsou vypravovány vlaky směrem na Rumburk, Bakov nad Jizerou, Děčín, Liberec a Lovosice. Autobusová doprava je meziměstská a městská hromadná. Ve městě se kříží dva hlavní silniční tahy: silnice I/9 směrem z Prahy na Nový Bor a II/262 Směrem z Děčína na Mimoň.

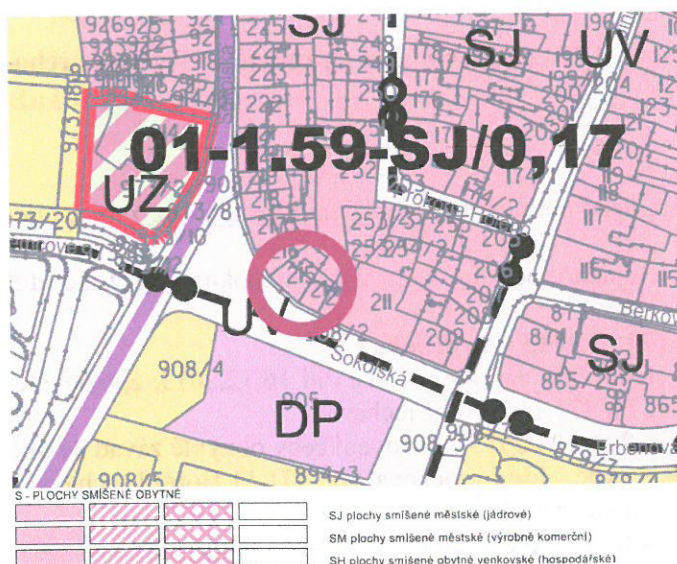
4.4. Občanská vybavenost

Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost.

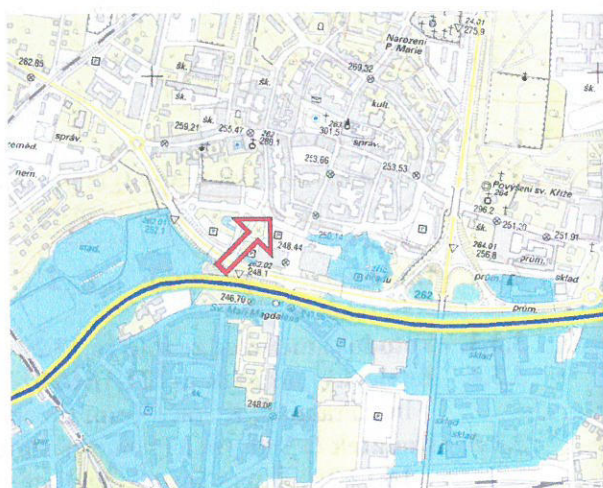
4.5. Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětný pozemek s domem se nachází v historickém centru města – památkově chráněném území - asi 200 m jižně od náměstí T.G.Masaryka. Je situován v řadové zástavbě v Sokolské ulici u bývalých městských hradeb. Přístup k nemovitosti je po asfaltové místní komunikaci - ulici Sokolské, která je jednou z několika obchodních ulic v zachovalém centru města. Parkování v okolí nemovitosti je možné téměř výhradně na placených parkovištích. V územním plánu je tato lokalita vyhrazena jako plochy smíšené městské (jádrové) SJ. Dům se nachází mimo záplavové území řeky Ploučnice.

Územní plán:



Mapa záplavových území:



5. Popis oceňovaných nemovitých věcí

5.1. Všeobecně

Dům pochází z 19. století. V letech 1980 – 1985 byl rekonstruován a stavební úpravy probíhaly i následně (úpravy prodejních prostor v 1. NP). Součástí ocenění jsou: dům s pozemkem, zděná kůlna ve dvoře a venkovní úpravy.

5.2. Dům

Jedná se o vnitřní řadový dům o dvou nadzemních podlažích s částečně využitým podkrovím. Sedlová střecha má hřeben rovnoběžný s ulicí, přibližně ve směru SZ-JV.

Základní konstrukce domu jsou původní. Při rekonstrukci v 80. letech min. století byla vyměněna okna, střešní krytina, provedeny vnitřní úpravy (sociální zařízení) a venkovní omítky. Údržba domu je dobrá. Celkový stav domu je dobrý.

Dům má základní lichoběžníkový půdorys s rozměry základen: v ulici 13,7 m, ve dvoře 10,8 m a hloubku 9,1 m. Do dvora vystupuje část půdorysu se sklepem a schodištěm rozměrů cca 4,3 x 6,7 m. Celková zastavěná plocha činí 140,29 m², celkový obestavěný prostor domu je 1 141 m³.

5.2.1. Konstrukce a vybavení domu

Konstrukce	Provedení
základy	kamenné (pískovcové bloky)
izolace proti zemní vlhkosti	není
svislé nosné konstrukce	1. NP smíšené zdivo tl. 60 cm, 2.NP cihelné tl. 45 cm
stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem, cihelná klenba do válcovaných nosníků, kamenná klenba
krov	dřevěný trámový vázaný - původní – sedlová střecha
střešní krytina	pozinkovaný plech s nátěrem (r. 1980)
klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem
vnější úprava povrchů	omítka hladká štuková
vnitřní úprava povrchů	omítky hladké, keramické obklady
schodiště	1.NP betonové s keramickou dlažbou, 2.NP dřevěné bez podstupnic
Vybavení	Provedení
okna	dřevěná zdvojená (r. 1982)
dveře	hladké sololitové do ocelových zárubní
podlahy obytných místností	prkenné s koberci nebo PVCV, dlažba
podlahy nebytových místností	dlažba keramická, betonová mazanina
vytápění	ÚT s plynovým kotlem
elektro	380V
bleskosvod	není
zdroj vody	veřejný vodovod
rozvod vody	ocelové a plastové trubky
zdroj TUV	el. bojler
rozvod plynu	ano
kanalizace splašková	veřejná
kanalizace dešťová	veřejná
vybavení kuchyně	kombinovaný sporák (plyn. hořáky, el. trouba), digestoř, dřez, průtokový ohříváč, volně stojící lednice
vybavení koupelny	vana, umyvadlo (rek. r. 1996)
vybavení WC	splachovací
slaboproud	ano
ostatní	vestavné skříně

5.2.2. Dispozice domu

1. NP

Vstup do domu je z ulice do chodby, která je umístěna v ose domu. Vlevo i vpravo od hlavního vchodu jsou z ulice samostatné vchody do obchodních prostor. Oba tyto prostory sestá-

vají z prodejny a sociálního zařízení (WC s umyvadlem). Z hlavní chodby je přístupný sklad, v němž je umístěn plynový kotel, dále schodiště do 2. NP a sklepní prostory.

2. NP

Zde je byt velikosti 4+1. Tři pokoje jsou orientovány do ulice, kuchyň a jídelna do dvora. Je zde koupelna, samostatné WC, spíž a schodiště do podkrovní.

Podkroví a půda

Zde je jedna letní nevytápěná místnost a jedna vytápěná místnost. Ostatní prostory jsou neupravené půdní prostory.

5.2.3. Výčet a výměry místností

Podlaží	Místnost	Rozměry - u místností se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky [m]	Podlahová plocha [m²]	Koeficient započ.plochy KZp	Započitatelná plocha [m²]
1.NP	obchod (zbraně)	(5,53+4,50)/2*7,40+(4,56+4,23)/2*2,52+0,8*1,20	49,15	1,00	49,15
	WC + úklid	(0,90+1,13)/2*1,80+1,13*0,88	2,82	1,00	2,82
	obchod (trafika)	(4,45+3,90)/2*4,2	17,54	1,00	17,54
	WC + úklid	1,66*1,71+1,71*0,8	4,21	1,00	4,21
	Mezisoučet - komerční prostory		73,72		73,72
	chodba	8,32*1,45+(2,57+2,45)/2*2,35	17,96	1,00	17,96
	sklad s kotelnou	3,56*1,14+2,25*2,24+3,1*1,23	12,91	1,00	12,91
	sklep	3,00*3,00+1,18*2,38+2,00*1,67	15,15	1,00	15,15
	schodiště	3,66*1,08+3,42*1,28	8,33	1,00	8,33
	Mezisoučet - obytná část		54,35		54,35
	1. NP - celkem		128,07		128,07
2.NP	chodba	3,90*1,28+3,05*1,43+1,85*1,00	11,20	1,00	11,20
	spíž	1,10*0,80	0,88	1,00	0,88
	WC	1,27*1,03	1,31	1,00	1,31
	koupelna	1,46*1,93	2,82	1,00	2,82
	kuchyň	(3,47+3,04)/2*3,05	9,93	1,00	9,93
	jídelna	(3,80+3,30)/2*3,20	11,36	1,00	11,36
	1. pokoj	(4,00+4,66)/2*4,48	19,40	1,00	19,40
	2. pokoj	(3,90+3,60)/2*4,50	16,88	1,00	16,88
	3. pokoj - ložnice	(3,88+3,42)/2*4,65	16,97	1,00	16,97
	2. NP - celkem		90,75		90,75
Podkr.	1. pokoj - letní	3,95*3,61	14,26	1,00	14,26
	2. pokoj	3,85*3,25	12,51	1,00	12,51
	Podkroví celkem		26,77		26,77
Podlahová plocha celkem			245,59		
ZAPOČITATELNÁ PLOCHA CELKEM					245,59

5.3. Součásti a příslušenství

- vedlejší stavby: přístěnek za domem, zděná kůlna – kurník
- venkovní úpravy: přípojky vody, kanalizace, plynu, elektro, dlážděná terasa, voliéra, udírna
- trvalé porosty: nejsou

5.4. Velikosti zastavěných ploch a pozemků

Objekt	Půdorysné rozměry [m]	Zastavěná plocha [m ²]
Dům	$(13,7+10,8)/2 \times 9,1 + 4,3 \times 6,7$	140,29
Parcela p.č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
215	zastavěná plocha a nádvoří	291
Pozemky celkem		291

klad,

dvo-

i ne-

atelná
[m²]

49,15

2,82

17,54

4,21

73,72

17,96

12,91

15,15

8,33

54,35

28,07

11,20

0,88

1,31

2,82

9,93

11,36

19,40

16,88

16,97

90,75

14,26

12,51

26,77

45,59

bra,

21

29

21

31

31

6. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat, jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Rozhodující část majetku je vzhledem k jeho stáří v relativně dobrém stavu, základní údržba je prováděna. Majetek je v současném stavu schopen provozu. Majetek je také přímo přístupný z veřejného prostranství. Využití majetku je tudíž fyzicky možné a rovněž je splněno kritérium finanční proveditelnosti.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné, nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem srovnatelného objektu. Vzhledem k tomu, že část nemovitosti je pronajímána za tržní nájemné a část užívána k bydlení vlastníka, je splněno i toto kritérium.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

C) OCENĚNÍ

1. Metoda nákladového ocenění (věcná):

U nákladové metody je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových.

Při stanovení tržní hodnoty pozemku se předpokládá, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. Tržní hodnota pozemků je stanovena výhradně porovnávacím způsobem a do nákladového ocenění majetku jako celku je tedy převzata hodnota pozemků stanovená v oddílu 3.1 části C) tohoto posudku.

Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, celkového uspořádání a kvality provedení.

Pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečtena částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z technické opotřebovanosti majetku, jeho funkční a ekonomické nedostatečnosti.

Technické opotřebování je snížení hodnoty vyplývající z provozu a působení vnějšího prostředí. Zohledňuje tedy stáří majetku a jeho celkový stavebně technický stav.

Funkční nedostatky jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií. Důsledkem těchto zdokonalení je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrné konstrukce, nedostatečné využití a nadměrné provozní náklady části daného majetku. Zohledňují především skutečnost, že majetek by z hlediska konstrukčního a dispozičního mohl být řešen jednodušeji a účelněji.

Ekonomické nedostatky jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. V rámci nákladové metody vycházejí z poměru nabídky a poptávky v tomto sektoru nemovitostí v daném místě a čase. Zohledňují také možný nesoulad mezi příjmovou stránkou pronájmu nemovitosti a nákladů na výstavbu.

Dům č.p. 269	
zastavěná plocha	139 m ²
obestavěný prostor	1 141 m ³
jednotková cena (cenové ukazatele - RTS - JKSO 803 52)	5 040 Kč/m ³
stáří stavby	152 roků
opotřebování	60 %
reprodukční hodnota stavby	5 750 640 Kč
Věcná hodnota stavby k datu ocenění	2 300 256 Kč
Pozemek p.č. 215	
výměra	291 m ²
jednotková cena	1 200 Kč/m ²
Cena pozemku celkem	349 200 Kč
Věcná hodnota celkem = stavba + pozemek	2 649 456 Kč
1. VĚCNÁ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	2 650 000 Kč

2. Metoda výnosová (příjmová):

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena způsobem kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu s úrokovou mírou kapitalizace uvažovanou ve výši 8%.

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{\text{čistý stabilizovaný výnos}}{\text{úroková míra kapitalizace \%}} \times 100\%$$

Příjem z pronájmu:

Níže uvedené nájemné je odvozeno z uzavřených nájemních smluv a z aktuálních nabídek realitních kanceláří na internetu s ohledem na lokalitu, ve které se oceňovaná nemovitost nachází.

Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného:

Nemovitost se nachází ve městě s mírou nezaměstnanosti blízkí se krajskému průměru (nezaměstnanost v okrese Česká Lípa = 7,80%, průměr v kraji = 7,72%; údaje ČSÚ za prosinec 2014). S ohledem na nabídku obchodních prostor, která v současnosti převyšuje nad jejich poptávkou, je zde dosti vysoké riziko prodlev v obsazenosti, které je v tomto případě značně eliminováno uzavřenými nájemními smlouvami. Nájemní smlouva na jeden prostor (trafika) je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2016 a nájemní smlouva na druhý prostor je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Redukci ztráty nájemného, na základě výše uvedeného, uvažují ve výši 10 %.

Míra kapitalizace:

S ohledem na způsob využití nemovitosti, její lokalitu a současné všeobecně nízké úrokové míry, je stanovena míra kapitalizace ve výši 7,5 %.

Výnosy z nájemného

Prostor k pronájmu	užitná plocha m ²	nájemné Kč/m ² /rok	Roční nájem Kč
Byty	171,87 m ²	700 Kč/m ² /rok	120 309 Kč
Komerční prostory - prodejna - trafika	21,75 m ²	4 000 Kč/m ² /rok	87 000 Kč
Komerční prostory - prodejna - zbraně	51,97 m ²	2 340 Kč/m ² /rok	121 610 Kč
Užitná plocha celkem	245,59 m²		
Roční příjem celkem			328 919 Kč
Odhad ztráty nájemného	10 %		-32 892 Kč
Roční příjem celkem (po odečtení ztráty z nájemného)			296 027 Kč

Roční náklady spojené s provozem nemovitosti

Položka nákladů	Roční výše Kč
Daň z nemovitostí (dle zák. 338/1992 Sb.)	2 500 Kč
Pojistné - cca 0,1% z reprodukční ceny	5 750 Kč
Odpisy (tzv. stíradací) - cca 0,5% z reprodukční ceny	28 750 Kč
Náklady na průběžnou údržbu a opravy - cca 70 Kč/m ² /rok	17 200 Kč
Ostatní náklady na zajištění provozu a správy	3 000 Kč
Roční náklady celkem	57 200 Kč

Výnosová hodnota

Roční příjem celkem	296 027 Kč
Roční náklady celkem	57 200 Kč
Čisté roční výnosy	238 827 Kč
Míra kapitalizace	7,5 %
Výnosová hodnota	3 184 360 Kč
2. VÝNOSOVÁ HODNOTA - ZAOKROUHELENO	3 180 000 Kč

3. Metoda porovnávací:

3.1. Stanovení tržní hodnoty pozemků

NEMOVITOST Č. 1	Plocha pozemku m ²	Požadovaná cena (redukována druhem transakce – nabídka/prodej) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
Lokalita			Vypočtená	Upravená
Česká Lípa – Lada, p.č. 116/31	1 225	1 157 000	944	1 250
Popis			Foto	
Ke dni ocenění je nabízena k prodeji: „stavební parcela, 1225 m2, Lada, Česká Lípa Prodej pozemku pro výstavbu RD v klidné části města. Rovinatý pozemek tvoří proluku v nově vznikající zástavbě. Příjezdovou komunikaci je veřejná asfaltová cesta. Elektřina je na hranici pozemku v pilířku, voda bez přípojky. Plyn a kanalizace jsou v dosahu. Výhodou je množství zeleně v okolí.“ Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře NEXT REALITY, Zámecká 69/14, 470 01 Česká Lípa, za částku 1 285 000,- Kč – po zkrácení 10% činí 1 157 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID:62972, datum vložení neudán aktualizace 20.02.2015				
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu				
Parametr:	Oceňovaná nemovitost		Porovnávaná nemovitost	
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu územní rozhodnutí jiná právní omezení a závazky	absolutní vlastnictví nejsou + SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano - památkově chráněné území, zá- stavní právo smluvní		absolutní vlastnictví nezjištěna BV-plochy bydlení venkovského nezjištěno nejsou	
<u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku tvar pozemku svažitost dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování dostupnost IS nutnost demolice stávajících objektů kontaminace půdy jiná technická korekce	+ atraktivní - centrum + 291 m ² - nepravidelný mírně svažitý asfaltová komunikace - dobrá / omezené + kompletní ne nezjištěna -		dobrá – okrajová lokalita 1 225 m ² lichoběžníkovitý mírně svažitý asfaltová komunikace dobrá / dobré kompletní v dosahu ne nezjištěna -	

NEMOVITOST Č. 2	Plocha pozemku m ²	Požadovaná cena (redukována druhem transakce – nabídka/prodej) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
Lokalita			Vypočtená	Upravená
Česká Lípa – Lada, p.č. 116/35	1 185	961 000	810	1 100
Popis			Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „pozemek na stavbu rodinného domu v okrajové části České Lípy. Na pozemek je přístup z veřejné komunikace. Pozemek je zasilovaný.“ Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Lilan s.r.o., Hrnčířská 2985, 470 01 Česká Lípa, za částku 1 068 000,- Kč – po zkrácení 10% činí 961 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID: N13176, datum vložení neudán, aktualizace 30.01.2015				
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu				
Parametr:	Oceňovaná nemovitost		Porovnávaná nemovitost	
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu územní rozhodnutí jiná právní omezení a závazky	absolutní vlastnictví + nejsou + SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano - památkově chráněné území, zá- stavní právo smluvní		absolutní vlastnictví ano BV – bydlení venkovské - nejdou	
<u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku tvar pozemku svažitost	+ atraktivní - centrum + 291 m ² - nepravidelný mírně svažitý		dobrá – okrajová lokalita 1 185 m ² pravidelný mírně svažitý	

dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování dostupnost IS nutnost demolice stávajících objektů kontaminace půdy jiná technická korekce	- asfaltová komunikace dobrá / omezené kompletní ne nezjištěna -	asfaltová komunikace dobrá / dobré kompletní ne nezjištěna -
---	--	---

NEMOVITOST Č. 3	Plocha pozemku m ²	Požadovaná cena (redukována druhem transakce – nabídka/prodej) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
Lokalita				
Česká Lípa, U Kola, p.č. 4073/40 a 4072/3	955	936 000	980	1 150
Popis			Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „mírně svažité pozemek o výměře 955m² se sítěmi při pozemku, v zástavbě rodinných domů. Elektropřipojka v sloupku na pozemku. K parcele vede zpevněná cesta. Pozemek je na okraji České Lípy, na Kopečku.“ Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Reality-Sever, s.r.o., B. Egermanna 156, 473 01 Nový Bor, za částku 1 040 000,- Kč – po zkrácení 10% činí 936 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID:01023, datum vložení neudán, aktualizace 09.03.2015				

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu

Parametr:	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu územní rozhodnutí jiná právní omezení a závazky	absolutní vlastnictví nejsou + SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano - památkově chráněné území, zá- stavní právo smluvní	absolutní vlastnictví ano BM – bydlení městské nízkopodlažní -
<u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku tvar pozemku svažitost dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování dostupnost IS nutnost demolice stávajících objektů kontaminace půdy jiná technická korekce	+ atraktivní - centrum + 291 m ² - nepravidelný mírně svažité + asfaltová komunikace - dobrá / omezené kompletní ne nezjištěna -	dobrá – okrajová lokalita 955 m ² lichoběžníkovitý mírně svažité zpevněná komunikace dobrá / dobré kompletní ne nezjištěna -

NEMOVITOST Č. 4	Plocha pozemku m ²	Požadovaná cena (redukována druhem transakce – nabídka/prodej) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
Lokalita				
Česká Lípa, Dubická p.č. 80/2 a 81/2	1 023	845 000	826	1 250
Popis			Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „stavební parcela v České Lípě, v současné chvíli užívaná jen jako zahrádka se zahradním domkem. Plocha parcely je cca 1020m², na pozemku je zavedena pitná voda + elektřina 220/380 V. Klidná okrajová část města, v dosahu přírody. Přijezd na pozemek je z asfaltové komunikace.“ Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře SET Reality, Zámecká 48/9, 470 01 Česká Lípa, za částku 939 000,- Kč – po zkrácení 10% činí 845 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID:0155, datum vložení neudán, aktualizace 19.02.2015				

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu

Parametr:	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu územní rozhodnutí jiná právní omezení a závazky	absolutní vlastnictví nejsou + SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano - památkově chráněné území, zá- stavní právo smluvní	absolutní vlastnictví nezjištěna BM – bydlení městské nízkopodlažní -
<u>Technické parametry</u> lokalita velikost pozemku	+ atraktivní - centrum + 291 m ²	dobrá – okrajová část 1 023 m ²

tvar pozemku svažitost dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování dostupnost IS nutnost demolice stávajících objektů kontaminace půdy jiná technická korekce	- nepravdivý - mírně svažité - asfaltová komunikace - dobrá / omezené - kompletní - ne - nezjištěna + -	pravidelný rovinný asfaltová komunikace dobrá / dobré kompletní ne nezjištěna zahradní chatka, záplavové území Q ₁₀₀ , částečně i Q ₂₀
--	--	--

Rekapitulace porovnávaných nemovitostí

NEMOVITOST Č.	Plocha pozemku m ²	Požadovaná cena (redukovaná druhem transakce – nabídka/prodej) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
			Vypočtená	Upravená
OCENOVANÁ NEMOVITOST	291			
1 Česká Lípa – Lada, p.č. 116/31	1 225	1 157 000	944	1 250
2 Česká Lípa – Lada, p.č. 116/35	1 185	961 000	810	1 100
3 Česká Lípa, U Kola, p.č. 4073/40 a 4072/3	955	936 000	980	1 150
4 Česká Lípa, Dubická p.č. 80/2 a 81/2	1 023	845 000	826	1 250

Po posouzení výše uvedených porovnávaných nemovitostí volím výchozí porovnávací hodnotu ve výši 1 200,- Kč/m².

Porovnávací hodnota

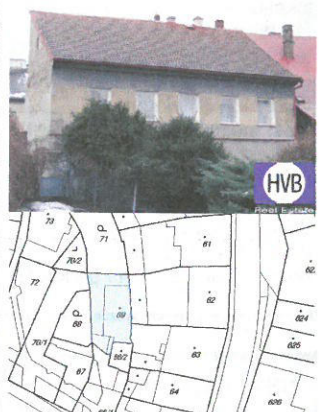
Plocha pozemku	291 m ²
Jednotková cena	1 200 Kč/m ²
Porovnávací hodnota	349 200 Kč
3.1 POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKŮ - ZAOKROUHLENO	350 000 Kč

3.2. Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jako celku

NEMOVITOST Č. 1	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena (redukováná) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Česká Lípa, Jeřáb- kovo náměstí 457	190	142	205	3 440 000	18 100	14 700
Popis					Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „řadový RD v centru České Lípy s komerčním prostorem o celkové zastavěné ploše 205 m2. Dům prošel kompletní vnitřní i vnější rekonstrukcí v roce 2004-2007. Nové rozvody elektrika, vody, plynu, nové štukové omítky, nové podlahy, nová dřevěná okna, vnitřní dveře a schody. V domě dlažba. V koupelně nová masážní vana, nové obklady a dlažba. Nová kuchyňská linka a radiátory. Fasáda dle dobového výkresu, nová střecha z hliníkových šablon. Ústřední plynové topení (kotel v přízemí), v obývacím pokoji otevřený krb. Kanalizace a vodovod obecní, el. 220/380. Dispozice 1 patro : byt 3+1 s vchodem na terasu a s přístupem na půdu - možnost dostavby další byt. jednotky (k dispozici projektová dokumentace), na chodbě komora a spíž. Přízemí : nebytový prostor (prodejna) se samostatným vchodem a samostatným měřením spotřeby vody a el. energie. Další prostory k dokončení (sklad, obchod, bufet, kancelář). Objekt je částečně podsklepen. Telefonní linky a televizní rozvody v celém objektu vč. přízemí. Volné ihned. Velmi atraktivní poloha v centru města 100 m od náměstí, možnost parkování před domem.“						
Připojení na IS: kompletní Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Realitní společnost České spořitelny / Divize nemovitostí s.r.o., Felberova 4/8, 46005 Liberec V - Kristiánov, za částku 4 300 000,- Kč – po redukcii druhem transakce -20% (delší doba inzerce) činí 3 440 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID: N64857, datum vložení neudán, aktualizace „včera“						
Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu						
Parametr:		Oceňovaná nemovitost		Porovnávaná nemovitost		
<u>Právní údaje</u>						
vlastnická práva		absolutní vlastnictví		absolutní vlastnictví		
existence věcných břemen		nejdou		nejdou		
využití podle územního plánu		SJ-plochy smíšené městské (jádrové)		SJ-plochy smíšené městské (jádrové)		
kolaudační rozhodnutí		ano		ano		
jiná právní omezení a závazky		památkově chráněné území		památkově chráněné území		
<u>Technické parametry</u>						
lokalita		atraktivní		atraktivní		
atraktivita objektu		- atraktivní		atraktivní - mírně lepší		
technický stav objektu		- dobrý		dobrý- mírně lepší		
technická vybavenost budovy		dobrá		dobrá		
funkční využitelnost		dobrá		dobrá		
další možný rozvoj nemovitosti		omezený		omezený		
velikost nemovitosti		- 246 m ² UP		190 m ² UP		
velikost a tvar pozemku		291 m ² - nepravidelný		205 m ² – protáhlý obdélníkový		
svažitost a orientace pozemku		mírně svažité		rovinný		
dostupnost IS		kompletní		kompletní		
dopravní obslužnost		autobus, vlak, MHD		autobus, vlak, MHD		
dopravní dostupnost / parkování		dobrá / omezené		dobrá / omezené		
jiná korekce		-		-		

NEMOVITOST Č. 2	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena (redukována) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Česká Lípa, Žižkova 528/6	220	135	256	2 800 000	12 730	13 400
Popis					Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „řadový rodinný dům v centru České Lípy k bydlení s možností podnikání. Dům má plechovou střechu, novou koupelnu, kuchyň, rozvody vody, rozvod ele. v mědi, betonové nové stropy. Dům vytápí plynový kotel, nebo částečně krbová kamna. Dům má velkou bytovou jednotku 3+1 s terasou a větší 2 místnosti na podnikání nebo po menších úpravách pro bydlení. Dům působí čistě a udržované.“ Připojení na IS: kompletní Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Reality 11, Klášterní 460/3, 470 01 Česká Lípa, za částku 3 299 000,- Kč – po redukcii druhem transakce -15% činí 2 800 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID: 4302, datum vložení neudán, aktualizace 04.02.2015						

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu		
Parametr:	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	absolutní vlastnictví nejsou SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území + atraktivní – mírně lepší atraktivní dobrý dobrá dobrá omezený 246 m ² UP 291 m ² - nepravidelný mírně svažitý kompletní autobus, vlak, MHD dobrá / omezené -	absolutní vlastnictví nejsou SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území atraktivní atraktivní dobrý dobrá dobrá omezený 220 m ² UP 256 m ² – protáhlý obdélníkový mírně svažitý kompletní autobus, vlak, MHD dobrá / omezené -

NEMOVITOST Č. 3	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena (redukována) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Lokalita						
Česká Lípa, Moskevská 1712/25	170	112	230	2 200 000	12 940	15 600
Popis					Foto	
Ke dni ocenění je nabízen k prodeji: „řadový rodinný dům v centru města Česká Lípa, který je vhodný, díky své poloze, k trvalému bydlení, spojenému s podnikáním. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, který je napojen na ústřední topení. El.230V, 400V, voda obecní, odpad sveden do kanalizace. V současné době je obýváno pouze 2.nadzemní podlaží, ze kterého je vstup na půdu, která je vhodná k přestavbě na obytný prostor. V přízemí je možnost zřízení krámků, menší dílničky, nebo s ohledem na architekturu těchto prostor, se zde přímo nabízí přebudování na vinárnu, či kavárnu, vše dle úvahy nového majitele. Pod domem se nachází kamenný sklep, jehož součástí je cca 20m hluboká studna.“ Připojení na IS: kompletní Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní kanceláře HVB Real Estate, s.r.o., Korunní 1310/56, 12000 Praha - Vinohrady, za částku 2 599 000,- Kč – po redukcí druhem transakce -15% činí 2 200 000,- Kč Zdroj: www.sreality.cz, ID: N1506838, datum vložení neudán, aktualizace 27.02.2015						

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitosti ovlivňující jednotkovou cenu		
Parametr:	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky <u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku	absolutní vlastnictví nejsou SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území + atraktivní + atraktivní + dobrý + dobrá dobrá omezený - 246 m ² UP 291 m ² - nepravidelný mírně svažitý	absolutní vlastnictví nejsou SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území atraktivní průměrná průměrný průměrná dobrá omezený 170 m ² UP 230 m ² – nepravidelný mírně svažitý

dostupnost IS
dopravní obslužnost
dopravní dostupnost / parkování
jiná korekce

kompletní
autobus, vlak, MHD
dobrá / omezené
-

kompletní
autobus, vlak, MHD
dobrá / omezené
-

NEMOVITOST Č. 4 Lokalita	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena (redukovaná) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
Česká Lípa, Sokolská 266	159	101	292	2 150 000	13 520	14 700
Popis					Foto	
Prodej realizovaný v 05/2013: „Řadový dům se sedlovou střechou (hřeben ve směru ulice) se dvěma nadzemními podlažními a jednou podkrovní místností. Dům je v katastru nemovitostí zapsán jako objekt občanské vybavenosti, avšak užíván byl jako rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2+1. V současné době, po smrti původního majitele tj. od r. 2011, není obýván, což je znát na jeho současném stavu. Aby dům vyhovoval současným nárokům na bydlení jsou nutné úpravy – opravy omítek, podlah, dokončení koupelny v 2.NP. Dům je vytápěn pouze lokálními topidly na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Dům a jeho příslušenství stojí na pozemku č. 218 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 292 m². Z toho zastavěná plocha vlastním domem s přístavbou koupelen a WC je 100,93 m². Příslušenství má zastavěnou plochu celkem 106,34 m².“ Připojení na IS: kompletní Prodej v 05/2013 za částku 2 100 000,- Kč – přepočet na současnou cenu (inflační koeficient uvažován ve výši cca 2%) – 2 150 000 Zdroj: archiv znalce						

Korekce jednotkové ceny – parametry porovnávané a oceňované nemovitostí ovlivňující jednotkovou cenu

Parametr:	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<u>Právní údaje</u> vlastnická práva existence věcných břemen využití podle územního plánu kolaudační rozhodnutí jiná právní omezení a závazky	absolutní vlastnictví nejdou SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území	absolutní vlastnictví VB bez vlivu na cenu SJ-plochy smíšené městské (jádrové) ano památkově chráněné území
<u>Technické parametry</u> lokalita atraktivita objektu technický stav objektu technická vybavenost budovy funkční využitelnost další možný rozvoj nemovitosti velikost nemovitosti velikost a tvar pozemku svažitost a orientace pozemku dostupnost IS dopravní obslužnost dopravní dostupnost / parkování jiná korekce	atraktivní atraktivní + dobrý + dobrá dobrá omezený 246 m ² UP 291 m ² - nepravidelný mírně svažitý kompletní autobus, vlak, MHD dobrá / omezené -	atraktivní atraktivní průměrný průměrná dobrá omezený 159 m ² UP 292 m ² - nepravidelný mírně svažitý kompletní autobus, vlak, MHD dobrá / omezené vedlejší stavby

Rekapitulace porovnávaných nemovitostí

NEMOVITOST Č. 1 Lokalita	Užitná plocha m ²	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena (redukovaná) Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
					Vypočtená	Upravená
OCEŇOVANÁ NEMOVITOST	246	139	291			
1. Česká Lípa, Jeráb- kovo náměstí 457	190	142	205	3 440 000	18 100	14 700
2. Česká Lípa, Žižkova 528/6	220	135	256	2 800 000	12 730	13 400
3. Česká Lípa, Moskevská 1712/25	170	112	230	2 200 000	12 940	15 600
4. Česká Lípa, Sokolská 266	159	101	292	2 200 000	13 840	14 700

Po posouzení výše uvedených porovnávaných nemovitostí volím porovnávací hodnotu ve výši **14 500,- Kč/m²**.

Porovnávací hodnota

Dům č.p. 269	
započitatelná plocha	246 m ²
porovnávací hodnota	14 500 Kč/m ²
Porovnávací hodnota celkem	3 567 000 Kč
3.2. POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM - ZAOKROUHLENO	3 570 000 Kč

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**4.1. Věcná břemena**

Na LV nejsou zapsána věcná břemena

Práva ani závady z titulu věcných břemen nejsou.

4.2. Zástavní právo smluvní

Na LV je zapsáno zástavní právo smluvní

Zástavní práva se nezapočítávají do obvyklé ceny práv a závad.

4.3. Exekuční řízení

Na LV je zapsán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce.

Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad.

4.4. Nájemní smlouvy

Nebytové prostory v 1.NP domu jsou pronajímány v souladu se svým určením. Znalci byly předloženy dvě nájemní smlouvy – viz přílohy. Každá smlouva na jeden samostatný nebytový prostor.

4.4.1. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011:

Smlouva mezi Miroslavou Vykročilovou (pronajímatelem) a firmou TRINDER s.r.o., IČ 24161586 (nájemcem) je sjednána na dobu určitou od 05.12.2011 do 31.12.2016. Smlouvu lze vypovědět (čl. IV. odst. 2.) pouze z důvodů uvedených v §9 zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento předpis pozbyl účinnosti a od 01.01.2014 byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník. Protože důvody výpovědi smlouvy jsou ve smlouvě uvedeny a korespondují s důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 Občanského zákoníku, jsem toho názoru, že smlouva je nadále platná.

Nájemné je stanoveno ve výši 8 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 21,75 m². To odpovídá nájemnému cca 368 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 332 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 11.03.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do ukončení smlouvy tj. do 31.12.2016. Vzhledem k delší době tohoto omezení provádím výpočet jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu. Tento způsob výpočtu je v souladu s odbornou literaturou i názorem odborné veřejnosti.

Čisté příjmy z pronájmu činí 7 221,- Kč/měs.

Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 21,5 měsíců tj. 1,7917 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

kde: C_{om} součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu na současnou hodnotu (úroveň r. 2015)
 U čisté příjmy z pronájmu v ročním vyjádření
 n zbývajících trvání omezení (roky)
 i setinná míra kapitalizace (dle příl. č. 22 vyhl. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění – vyhl. 199/2014 Sb.)
 q úročitel

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 86\,652 * \frac{1,07^{1,7917} - 1}{1,07^{1,7917} * 0,07} = 141\,322,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 141 000,- Kč

Výše této závady je závislá na datu vydražení nemovitosti (odvívá se od smluvně sjednané doby pronájmu - skončení výpovědní lhůty tj. ve výše uvedeném vzorci se mění proměnná „n“).

4.4.2. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014:

Smlouva mezi Miroslavou Vykočilovou (pronajímatelem) a firmou e-zbraně s.r.o., IČ 02192411 (nájemcem) je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemné je stanoveno ve výši 12 000,- Kč/měsíc včetně dodávky tepla a spotřeby vody. Celková pronajímaná plocha činí 51,97 m². To odpovídá nájemnému cca 231 Kč/m²/měsíc. Po odečtení průměrných nákladů na teplo a spotřebu vody (36 Kč/m²/měsíc), činí „studené“ nájemné cca 195 Kč/m²/měsíc.

Obvyklé nájemné za komerční prostory v centru města se pohybuje mezi 100,- Kč/m²/měs. až 300 Kč/m²/měs. Smlouva je tedy uzavřena v souladu s obvyklými cenami nájemného.

Ocenění právní závady plynoucí z tohoto nájemního vztahu provádím jakoby smlouva byla platná ke dni ocenění tj. k 11.03.2015.

Vlastník předmětu ocenění jej tedy nemůže užívat ani případně pronajímat až do uplynutí šestiměsíční výpovědní lhůty. Výpočet provádím jako součet diskontovaných čistých příjmů z pronájmu.

Čisté příjmy z pronájmu činí 10 134,- Kč/měs.

Počet měsíců do skončení nájemní smlouvy 6 měsíců tj. 0,5 roku

Vzorec pro výpočet dočasného omezení:

$$C_{om} = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

Závada (ztrátová hodnota) plynoucí z nájemního vztahu činí:

$$C_{om} = 121\,610 * \frac{1,07^{0,5} - 1}{1,07^{0,5} * 0,07} = 57\,788,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 58 000,- Kč

Výše této závady nezávisí na datu vydražení nemovitosti (odvívá se od smluvně sjednané výpovědní lhůty).

D) ZÁVĚR – ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Vyhodnocení rizik nemovitých věcí (+/-)

- + jsou zapsány na LV, údaje v něm souhlasí se skutečným stavem
- + právní vztahy nejsou dotčeny změnou
- + nejsou na pozemku jiného vlastníka
- + nejsou ve spoluvlastnictví
- + po právní stránce je zajištěn bezproblémový přístup
- + jsou prosty věcných břemen
- ± jsou uzavřeny nájemní smlouvy na nebytové prostory
 - je zřízeno zástavní právo smluvní
 - je nařízena exekuce
 - je vydáno rozhodnutí o úpadku
- + nenachází se v záplavovém území
- + z územního plánu nevyplývají žádná omezení vztahující se k současnému využití
 - nacházejí se v památkově chráněném území
- + dům je zkolaudován a užíván v souladu s právním stavem
 - dům je energeticky nevhodný
- + stavebnětechnický stav domu a příslušenství je dobrý

2. Rekapitulace hodnot

Ze tří metod pro odhad obvyklé ceny a z výpočtu práv a závad z byly získány tyto hodnoty:

1. NÁKLADOVÁ HODNOTA	10%	2 650 000,- Kč
2. VÝNOSOVÁ HODNOTA	15%	3 180 000,- Kč
3. POROVNÁVACÍ HODNOTA	75%	3 570 000,- Kč
4. HODNOTA ZÁVAD		199 000,- Kč

3. Vyhodnocení vlivů na obvyklou cenu

Investoři nejsou ochotni, při koupi starších majetků, akceptovat současnou výši nákladů na jejich výstavbu. Z tohoto důvodu není indikace tržní hodnoty pomocí nákladové metody spolehlivým ukazatelem tržní hodnoty majetku a v konečném stanovení výše tržní hodnoty má pouze korigující charakter.

Vzhledem k typu a umístění domu má indikace jeho tržní hodnoty pomocí výnosové metody poměrně velký význam. Pro případného zájemce o koupi takového objektu, může mít schopnost oceňovaného majetku produkovat příjmy z pronájmu značnou váhu.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, se kterými se na trhu běžně obchoduje. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky a konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku a proto považuji indikaci tržní hodnoty porovnávací metodou za rozhodující.

4. Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí

Na základě výše uvedených skutečností (provedených šetření, dostupných informací, popsanych parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů a použitých metod ocenění) **indikují tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí jako celku**

tj. pozemku p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaného na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

ke dni 11.03.2015 ve výši:

3 400 000,- Kč

Slovy: Třímilionyčtyřistisíc korun českých

a tržní hodnotu (obvyklou cenu) závad (ztrátovou hodnotu ze smluv o pronájmu nebytových prostor) s nemovitými věcmi

tj. pozemkem p.č. 215, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 269, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsaným na LV 927 v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

spojených ke dni 11.03.2015 ve výši:

200 000,- Kč

Slovy: Dvěstětisíc korun českých

V Horní Libchavě, dne 16.03.2015

Ing. František Kovač
Horní Libchava 279
471 11 Horní Libchava
telefon: 732 831 328
e-mail: f.kovac@seznam.cz



E) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem Spr 4115/89 ze dne 1.11.1989 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 325-014/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2015014325.



F) PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí	
2. Informace o pozemku p.č. 215	
3. Snímek katastrální mapy	
4. Mapa oblasti	
5. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011	
6. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014	
7. Fotodokumentace	

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV 927 ze dne 14.05.2014

v příloze

..... 2
..... 1
..... 1
..... 2
..... 2
..... 2
..... 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2014 09:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat.území: 621382 Česká Lípa

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká Lípa	495610/340	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
215	291	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Česká Lípa, č.p. 269, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 215				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 10.000.000,- Kč s příslušenstvím

Československá obchodní banka, a. Parcela: 215

s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

V-892/2008-501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.02.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-892/2008-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká
Lípa, RČ/IČO: 495610/340

Z-11340/2013-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-4798/2013 -51 ze dne
30.09.2013; uloženo na prac. Teplice

Z-11340/2013-509

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká
Lípa, RČ/IČO: 495610/340

Z-2515/2014-501

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem- pobočka v
Liberci č.j. KSLB39 INS-9586/2014 -A-7 ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke
dni 29.04.2014. Zápis proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-2515/2014-501

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 215

Z-14151/2013-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Svobody č.j. 110
Ex-4798/2013 -61 ze dne 17.10.2013.

Z-14151/2013-501

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2014 09:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat.území: 621382 Česká Lípa

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 3.12.2013 č.j. 110 Ex 4798/13-67, nabytí právní moci exekučního příkazu dne 21.10.2013.

Z-15995/2013-501

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-985/2014-501

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání soudního exekutora Mgr. Svobody č.j. 110 Ex-4798/2013 -147 ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2014. Zápis proveden dne 18.03.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-985/2014-501

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 146/1980 Státního notářství v České Lípě, právní moc dne 31.3.1980.

POLVZ:333/1980

Z-1300333/1980-501

Pro: Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká Lípa

RČ/IČO: 495610/340

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.05.2014 09:42:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

2. Informace o pozemku p.č. 215

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [215](#)
Obec: [Česká Lípa \[561380\]](#)
Katastrální území: [Česká Lípa \[621382\]](#)
Číslo LV: [927](#)
Výměra [m²]: 291
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: [Česká Lípa \[406899\]](#); č.p. 269; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p.č. [215](#)
Stavební objekt: [č.p. 269](#)
Ulice: [Sokolská](#)
Adresní místa: [Sokolská 269/10](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Vykročilová Miloslava, Sokolská 269/10, 47001 Česká Lípa

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vykročilová Miloslava

Zahájení exekuce - Vykročilová Miloslava

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

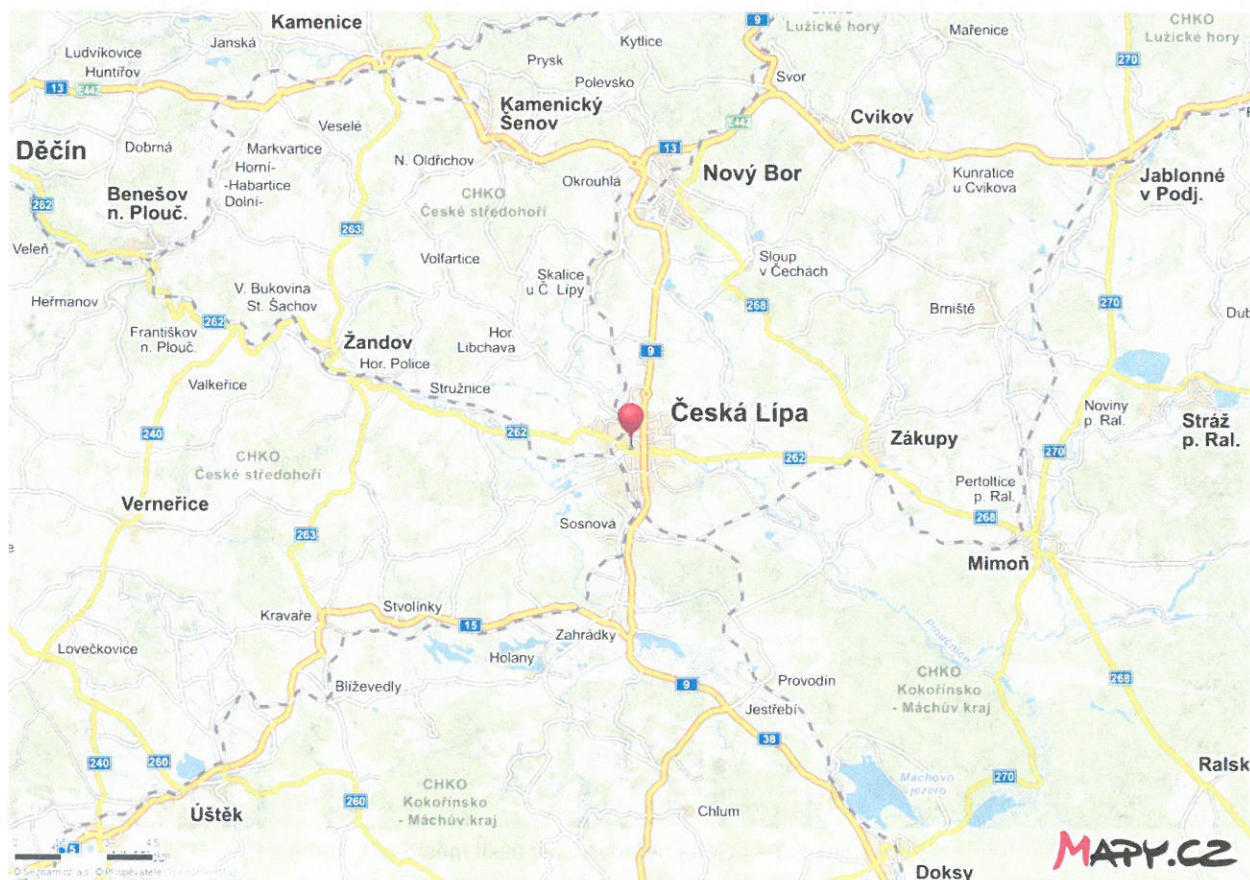
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

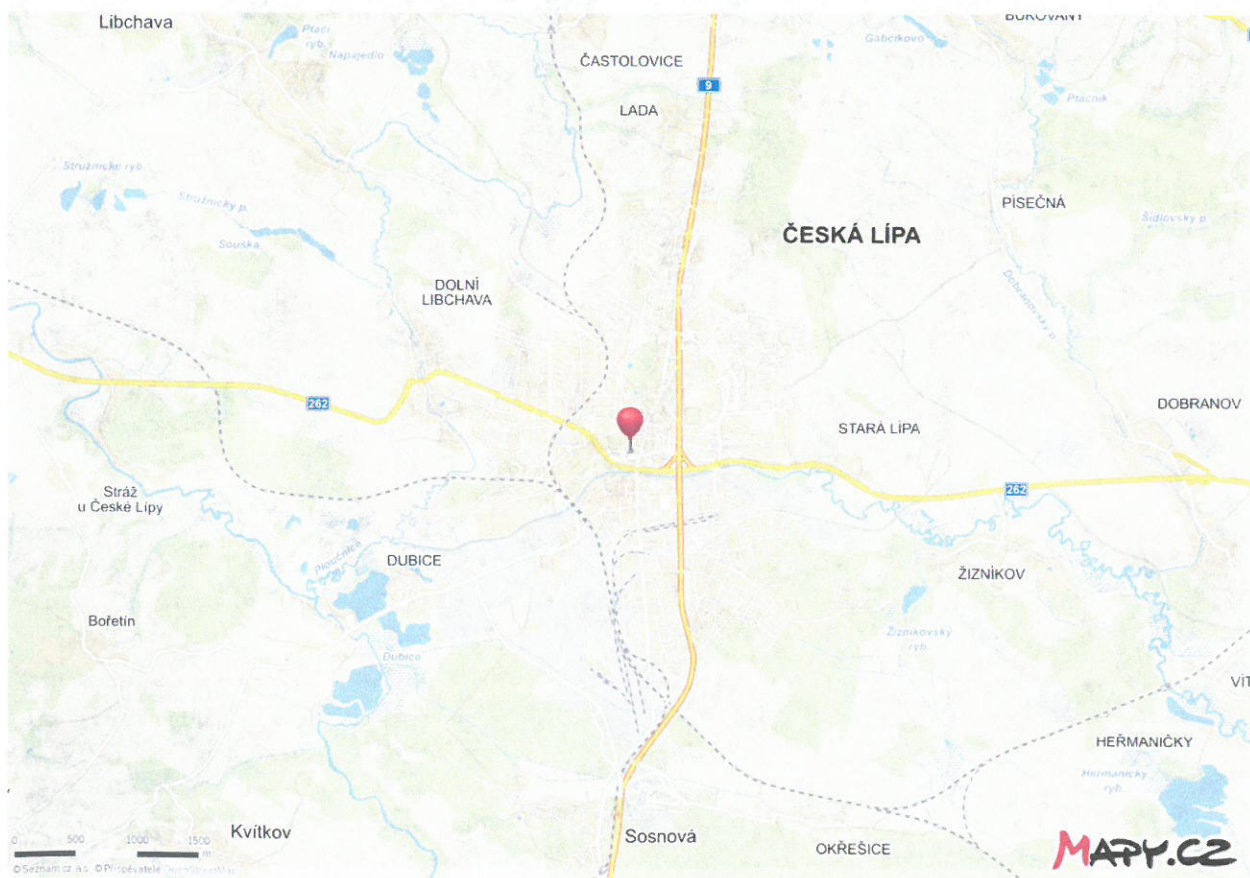
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.03.2015 08:12:26.

3. Snímek katastrální mapy



4. Mapa oblasti - zdroj: www.mapy.cz

širší vztahy – poloha nemovitosti v okrese



širší vztahy – poloha nemovitosti ve městě



letecká – poloha nemovitosti v části města



letecká – poloha nemovitosti v ulici

5. Nájemní smlouva ze dne 05.12.2011

Smlouva o nájmu nebytových prostor

**Článek I.
Smluvní strany**

Miloslava VYKROČILOVÁ

Bytem Sokolská 269, 470 01 Česká Lípa

RO: 495610 / 340

(dále jen pronajímatel)

a

firma TRINDER s.r.o.

Táboritská 880/14

130 00 Praha 3

IČO : 241 61 586

zastoupena jednatelekou Barborou Zikánovou

(dále jen nájemce)

**Článek II.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastník domu č.p.269 v ulici Sokolská v České Lípě v katastrálním území Česká Lípa.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí domu č.p.269. Jedná se o prodejnu s vlastním vchodem z ulice Sokolská. Dále je nájemci poskytnuto sociální zázemí (umyvadlo+WC) umístěné v přízemí za prodejnou.

**Článek III.
Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory za účelem provozování činnosti související s předmětem podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku.

**Článek IV.
Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou začínající dnem 5.12.2011 a končící dnem 31.12.2016.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 9 zák.č.116/90 Sb., zejména pokud :
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou
 - nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

4. V případě uplatnění výpovědi dle čl.IV bodu 2 činí výpovědní doba 3 měsíce, počínaje prvním dnem měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě uplatnění výpovědi dle čl.IV bodu 3 činí výpovědní doba 2 měsíce, počínaje prvním dnem měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V. Úhrada nájemného

1. Nájemné se sjednává smluvně na částku 8.000,- Kč měsíčně.
2. Nájemné bude vždy fakturováno a je splatné do 15-tého dne následujícího měsíce.
3. V základním nájemném je zahrnuta cena za teplo a spotřebu vody. Služby a platby za dodávku elektrické energie si pronajímatel zajistí samostatně.

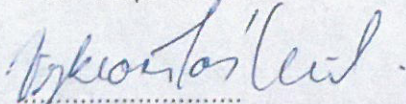
Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

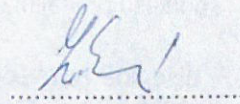
1. Pronajímatel je povinen :
 - umožnit nájemci užívání nebytových prostor v souladu s touto smlouvou
 - předkládat nájemci vyúčtování nájemného
 - provádět bezplatně opravy nebytových prostor přesahující rámec běžné údržby bez zbytečného odkladu po oznámení požadavku nájemcem
2. Nájemce je povinen :
 - užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou
 - hradit pronajímateli nájemné ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě
 - nájemce může provádět stavební úpravy, rekonstrukce, opravy a další stavební zásahy pouze na základě souhlasu pronajímatele
 - po skončení nájmu nebytový prostor předat v řádném stavu, tak jak jej převzal do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemném vyhotovení schváleném oprávněným zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, nikoliv v tísní za nepříznivých podmínek.
Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli.

V České Lípě dne 5.12.2011.


.....
pronajímatel


.....
nájemce

6. Nájemní smlouva ze dne 18.07.2014

Smlouva o nájmu nebytových prostor

**Článek I.
Smluvní strany**

Miloslava VYKROČILOVÁ

Bytem Sokolská 269, 470 01 Česká Lípa

RČ: 495610 / 340

(dále jen pronajímatel)

a

firma

e-zbraně s.r.o.

Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4

IČO : 02192411

zastoupena Vítězslavem Hezkým – jednatelem společnosti

(dále jen nájemce)

**Článek II.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastník domu č.p.269 v ulici Sokolská v České Lípě v katastrálním území Česká Lípa
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí domu č.p.269. Jedná se o prodejnu s vlastním vchodem z ulice Sokolská. Dále je nájemci poskytnuto sociální zázemí (umyvadlo+WC) umístěné v přízemí za prodejnou.

**Článek III.
Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory za účelem provozování činnosti související s předmětem podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku.

**Článek IV.
Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou **6 měsíců** a začíná dnem **1.8.2014**.
2. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět z níže uvedených důvodů, zejména pokud:
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou
 - nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce je v prodlení v placení nájemného déle než 30 dní
3. V případě uplatnění výpovědi dle čl.IV bodu 2 činí výpovědní doba **1 měsíc**, počínaje prvním dnem měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V. Úhrada nájemného

1. Nájemné se sjednává smluvně na částku **12.000,- Kč** měsíčně.
2. Nájemné je splatné do **15-tého** dne předcházejícího měsíce. **První nájemné je splatné 15.7.2014**
3. V základním nájemném je zahrnuta cena za teplo a spotřebu vody. Služby a platby za dodávku elektrické energie si pronajímatel zajistí samostatně.

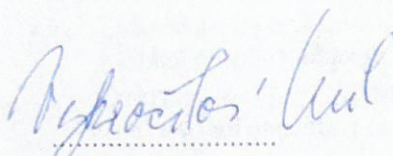
Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen :
 - umožnit nájemci užívání nebytových prostor v souladu s touto smlouvou
 - předkládat nájemci vyúčtování nájemného
 - provádět bezplatně opravy nebytových prostor přesahující rámec běžné údržby bez zbytečného odkladu po oznámení požadavku nájemcem
2. Nájemce je povinen :
 - užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou
 - hradit pronajímateli nájemné ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě
 - nájemce může provádět stavební úpravy, rekonstrukce, opravy a další stavební zásahy pouze na základě souhlasu pronajímatele
 - po skončení nájmu nebytový prostor předat v řádném stavu, tak jak jej převzal do užívání s přihlednutím k obvyklému opotřebení

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemném vyhotovení schváleném oprávněným zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, nikoliv v tísní za nepříznivých podmínek.
Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli.

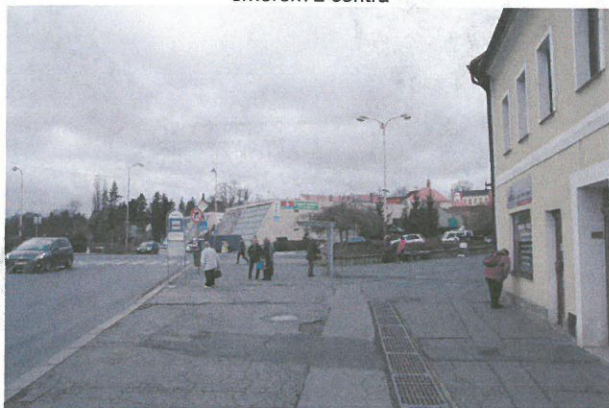
V České Lípě dne 18.7.2014


.....
pronajímatel


e-zbrane s.r.o.
Jaurisova 515/4
140 00 Praha 4 - Michle
e-mail: info@e-zbrane.cz
www.e-zbrane.cz
IČ: 021 92 411
nájemce CZ02192411

7. Fotodokumentace pořizená znalcem dne 11.03.2015 a 16.12.2013

směrem z centra



ul. Sokolská – směr ke KD Crystal



pohled z ul. Sokolské



ul. Sokolská – směr k OD Andy



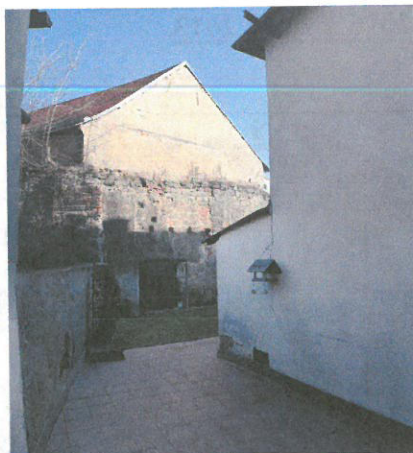
dvorní část



dvorní část



Dvorní část se zděnou kůlnou – kurníkem a městskými hradbami



Terasa (výstup z kuchyně ve 2.NP)



Boční (SJ) část dvorku



1.NP – prodejna - trafika



1.NP – obytná část - chodba



2.NP - chodba



2.NP - koupelna



2.NP - kuchyň



2.NP - jídelna



2.NP – 1. pokoj



2.NP – 2. pokoj



2.NP – 3. pokoj - ložnice



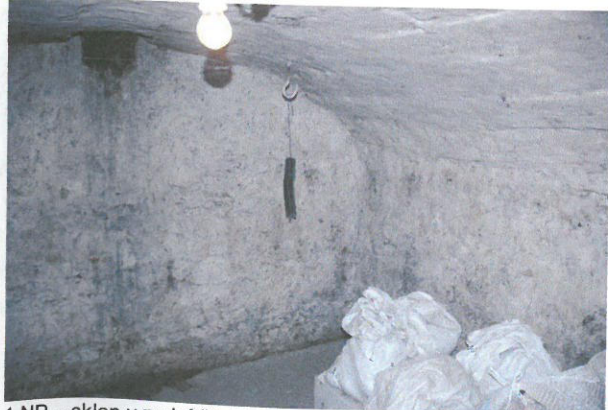
Podkroví – 1. pokoj - letní



Podkroví – 2. pokoj



Půda



1.NP – sklep v zadní části



Sklad s plynovým kotlem