

Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3289-019-10

NEMOVITOST:	Rodinný dům č.p.125 s pozemky a příslušenstvím		
Adresa nemovitosti:	Pertoltická 125, Mimoň		
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Mimoň, k.ú. Mimoň, kód ČSÚ: 695 254, LV: 504		
Ostatní stavby:	Garáž, venkovní úpravy		
Pozemky:	1169, 1170, 1171		
Vlastník stavby:	Miroslav Urban, [REDACTED]	spoluvlastnický podíl: 1 / 2	
	Irena Urbanová, Pertoltická 125, 47124 Mimoň,	spoluvlastnický podíl: 1 / 2	
Vlastník pozemku:	Miroslav Urban, [REDACTED]	spoluvlastnický podíl: 1 / 2	
	Irena Urbanová, Pertoltická 125, 47124 Mimoň,	spoluvlastnický podíl: 1 / 2	

OBJEDNATEL :	Irena Urbanová; č. obj.:019-2010, 1.2.2010		
Adresa objednatele:	Pertoltická 125, 471 24 Mimoň		
IČ:	telefon: [REDACTED]	e-mail:	
DIČ:	fax:		

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Škorpil		
Adresa zhotovitele:	[REDACTED]		
IČ: 43206433	telefon: 602534647	e-mail: jskorpil@seznam.cz	
DIČ:	fax:		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocení stávajícího stavu)		
Účel :	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> leasing <input checked="" type="checkbox"/> jiné		



Současný stav

OBVYKLÁ CENA
2 500 000 Kč

Datum místního šetření: 4.2.2010

Datum zpracování : 6.2.2010

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 5

Starých Splavech, dne 6.2.2010



Ing. Jaroslav Škorpil

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1901 změna stavby v r. 2004 Rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha, fasáda zateplení okna, dveře ostatní

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
 Poloha v obci:
 Stavebně technický stav stavby:
 Vytápění:

MHD železnice autobus
 dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř
 širší centrum - bytové domy zděné
 dobře udržovaná
 ústřední / etážové - tuhá paliva

RIZIKA							
<input type="checkbox"/> negativní vlivy okolní zástavby	<input type="checkbox"/> právní zánik stavby (zánik čp/čo)	<input type="checkbox"/> sociální riziko	<input type="checkbox"/> riziko přístupu a příjezdu	<input type="checkbox"/> věcná břemena	<input type="checkbox"/> předkupní právo	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní omezení	<input type="checkbox"/> evidence v KN

záplavová a zátopová oblast

pojištění proti zaplavení ano / ne

NÁLEZ	
Situace	
Přehled podkladů	ýpis z katastru nemovitosti, listu vlastnictví č. 504 pro k.ú. Mimoň, ze dne 1.2.2010 kopie katastrální mapy informace z realitního trhu včetně vlastní databáze výsledky místního šetření a měření metodika oceňování pro ČS a.s. Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a vyhláška MF ČR č.460/2009
Charakteristika obce	Město regionálního významu, dříve centrum vojenského újezdu, lehkého průmyslu a zemědělství, nyní převážně lehký průmysl - MITOP. Odpovídající infrastruktura - zdravotní středisko, škola 1-9, policie, kino, restaurace, supermarket, obchody a pod. Česká Lipa 15 km, Liberec 50 km, Mladá Boleslav 30 km, Praha 80 km - dobré silniční spojení. Železnice Č. Lipa - Liberec
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost - souběh ulic Pertoltická a Lužická,

Popis omezení rizik nemovitosti

Sociální riziko	Riziko nezjištěno
Negativní vlivy v okolní zástavbě	Riziko nezjištěno
Záplavová oblast/zátopové území	Riziko nezjištěno
Riziko přístupu a příjezdu	Riziko nezjištěno
Věcná břemena	Riziko nezjištěno
Předkupní právo	Riziko nezjištěno
Ostatní omezení	Zástava. Na nemovitosti vážně zástavní právo ve prospěch GR Money - cena obvyklá stanovena bez vlivu tohoto omezení.
Evidence v KN	Riziko nezjištěno
Právní zánik stavby	Riziko nezjištěno

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Dům krajní v řadové zástavbě, částečně podsklepený, 2 nadzemní podlaží, sedlová střecha, konstrukce zděná.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům - využití - bydlení
Dispoziční řešení	Suterén, chodba se schodištěm, kotelná s uhlou, sklad Přízemí - chodba se schodištěm, kuchyň, 3 pokoje, koupelna s WC, lodžie Patro - podkroví - hala se schodištěm, pokoj s kk, 2 pokoje, koupelna s WC, komora
Popis tech. stavu stavby	Dobrý technický stav po provedené kompletní rekonstrukci.
Příslušenství stavby	Garáž, vedlejší stavby, venkovní úpravy

Analýza tržního nájemného**POSUDEK****Obsah posudku**

- 1.1. Ocenění nákladovou metodou
 - 1.1.1 Rodinný dům
- 1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou
 - 1.2.1 Garáž
- 1.3. Ocenění příslušenství nákladovou metodou
 - 1.3.1 Soubor venkovních úprav
- 1.4. Ocenění pozemků
 - 1.4.1 Pozemky
- 1.5. Ocenění porovnávací metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou**1.1.1 Rodinný dům****Seznam podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Užitná plocha
spodní stavba	65,12 m ²	47,00 m ²
přízemí	145,56 m ²	109,00 m ²
patro	124,32 m ²	109,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní stavba	(14,80*4,40)*(3,50)	=	227,92 m ³
přízemí	(14,80*8,40+5,90*3,60)*(3,80)	=	553,13 m ³
patro	(5,90*3,60)*(3,40)	=	72,22 m ³
zastřešení	14,80*8,40*2,80/2+50	=	224,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 077,31 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	nespalné a polospalné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	eternit a plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	hladké plně dveře
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	lino, keramické dlažby, koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	odkanalizováno
23. Vybavení kuchyně	běžný sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchová kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	digestoř

Zastavěná plocha	[m ²]	Současný stav
Obestavěný prostor	[m ³]	146
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 077,31
Rozestavěnost	%	4 509
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	100,00
Stáří	roků	4 857 600
Další životnost	roků	109
Opotřebení	%	81
Věcná hodnota (VH)	Kč	50,00
		2 428 800

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Garáž

Jednotkové množství	jedn.	Současný stav
Jednotková cena (JC)	[Kč/jedn.]	78,62
Rozestavěnost	%	2 881
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	100,00
Stáří	roků	226 504
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	57
Věcná hodnota (VH)	Kč	28,75
		161 384

1.3. Ocenění příslušenství nákladovou metodou

1.3.1 Soubor venkovních úprav

Jednotkové množství	jedn.	Současný stav
Jednotková cena (JC)	[Kč/jedn.]	
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	85 008
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	
Věcná hodnota (VH)	Kč	85 008

1.4. Ocenění pozemků

1.4.1 Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků	Jedná se o zastavěnou plochu, zahradu a trvalý travní porost. Na zastavěné ploše je postaven rodinný dům a garáž. Zahrada a trvalý travní porost jsou rovinné v úrovni podlahy podzemního podlaží. Zahrada a zastavěná plocha tvoří se stavbou funkční celek.
---	---

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Mimoň Stavební		3 200	1 185 000	370,31	0,90	333,28
Mimoň Stavební		890	267 000	300,00	1,00	300,00
Pertoltice stavební		1 926	580 000	301,14	1,00	301,14
Průměrná jednotková cena						311,47 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1169	211	300	63 300
zahrada	1170	184	300	55 200
trvalý travní porost	1171	582	100	58 200
Celková výměra pozemků		977	Hodnota pozemků celkem	176 700

1.5. Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Foto Kč/m ²
Mimoň Rodinný dům postavený ve svahu, z ulice vstup do řízemí, ze zahrady do podzemního podlaží. Zhoršený technický stav, nutná rekonstrukce. Srovnatelná lokalita, porovnávaný horší stav, nabídková cena.	202,00	1 635	1 800 000	8 911	1,060	9 446
Mimoň Přízemní, nepodsklepený, sedlová střecha, konstrukce zděná. Po částečné rekonstrukci. Srovnatelná lokalita, menší, realizovaná cena	96,00	189	1 300 000	13 542	0,700	9 479
Mimoň Řadový rodinný dům přízemní s podkrovím, částečně modernizovaný. Srovnatelná lokalita a stav. Kupní cena	200,00	493	1 900 000	9 500	1,000	9 500
Průměrná cena Celková užitná plocha oceňované nemovitosti Porovnávací hodnota						9 475 Kč/m² 265,00 m² 2 510 849 Kč



ZÁVĚR - REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 510 849 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 851 892 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 500 000 Kč	0 Kč
- z toho hodnota pozemku	176 700 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí.

Současná obecná cena je zpětně dosažitelná. Současná obecná cena /hodnota zajištění/ budovy je stanovena porovnávací metodou, odpovídá tržní ceně v dané lokalitě, která osciluje u srovnatelných nemovitostí, po částečné rekonstrukci mezi 2,4-2,8 mil Kč i výše. Dobrý technický stav interiéru, velké pozemky.

Starých Splavech, dne 6.2.2010

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Škorpil



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 pod č. 019/10 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace, na základě dokladu 019-10
--------------------------	--

Starých Splavech, dne 6.2.2010

Ing. Jaroslav Škorpil

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitosti pro LV č. 504 ze dne 1.2.2010	2
Snímek katastrální mapy ze dne	1
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2010 16:41:18

Výpis je dostupný dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 504

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Urban Miroslav, [redacted]	[redacted]	1/2
Urbanová Irena, Pertoltická 125, Mimoň IV, 471 24 Mimoň	705225/2537	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1169		211 zastavěná plocha a nádvoří		
1170		184 zahrada		zemědělský půdní fond
1171		582 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Mimoň IV, č.p. 125

bydlení

Na parcele

1169

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s přísl. ve výši 2.400.000,- Kč a pohledávek, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy do 21.10.2041 do výše 2.400.000,- Kč.

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 25672720

Stavba: Mimoň IV, č.p. 125

V-6039/2007-501

Parcela: 1169

V-6039/2007-501

Parcela: 1170

V-6039/2007-501

Parcela: 1171

V-6039/2007-501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2007.

V-6039/2007-501

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2007.

Pro: Urbanová Irena, Pertoltická 125, Mimoň IV, 471 24 Mimoň

V-6058/2007-501

RČ/IČO: 705225/2537

o Smlouva darovací ze dne 27.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2008.

Pro: Urban Miroslav, [redacted]

V-6462/2008-501

RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2010 16:41:18

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0511 Česká Lipa

Obec: 561835 Mimoň

Kat.území: 695254 Mimoň

List vlastnictví: 504

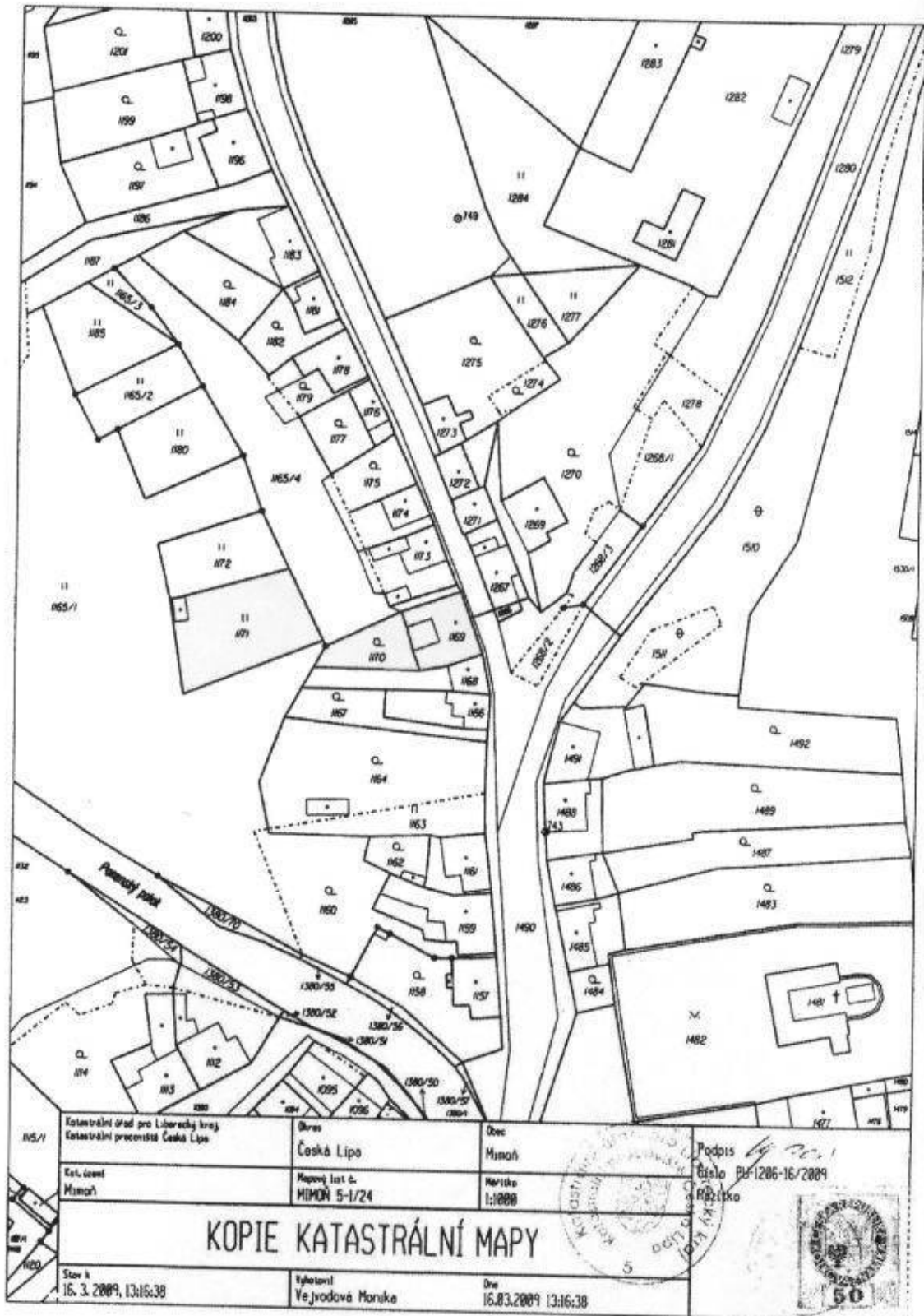
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1170	52210	184
1171	57201	582

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 01.02.2010 17:09:27

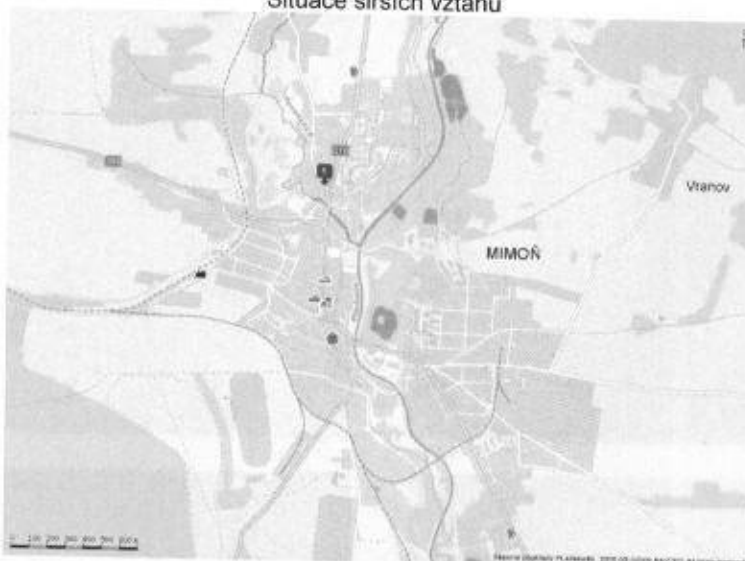


Katastrální úřad pro Liberecký kraj Katastrální pracoviště Česká Lípa	Obec	Česká Lípa	Obec	Mimoň	Podpis Číslo 1286-16/2009 Růžička
	Kat. území	Mimoň	Mapový list č.	MIMON 5-1/24	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY					
Stav k	16. 3. 2009, 13:16:38	Vytvořil	Ve Jvodová Monka	Dne	16.03.2009 13:16:38

MAPA OBLASTI



Situace širších vztahů



Poloha v obci



Poloha v ulici

FOTODOKUMENTACE

Byt v přízemí



Byt v patře- podkroví

