

Kraj : Liberecký
Okres : Česká Lípa
Obec : Nový Bor
Katastr. území : Arnultovice u Nového Boru

Č.j.: 080 EX 5/14 -802

Znalecký posudek číslo 13/11/17

Věc: Ocenění nemovitosti sestávající z rodinného domu vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů v Novém Boru

Majitel nemovitosti: Hámová Jaroslava, Žižkova 722, Doksy
Höbelt Milada, Pavlovská 456 Houstoně

Objednavatel: Mgr. Martin Slavata, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Mladá Boleslav,
Táborská 527, Mladá Boleslav

Účel: Stanovení obvyklé ceny pro exekuci

Vypracoval: Ing. Holý Jaromír
Šimonovice, Vinohradní 196

Datum přešetření: 6.9. 2017

Datum provedení: 8.9. 2017

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu, 4 strany příloh.

A. SITUACE

A.1. Použité podklady a předpisy

- Výpis z katastru nemovitosti ze dne LV 107, ze dne 17.7. 2017.
- Kopie katastrální mapy ze dne 6.9.2017.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve změně č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a předpisy související.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Informace objednavatele, vlastníka a zjištění na místě samém.
- Informace z realitních kanceláří a vlastní archiv znalce.

A.2. Poloha nemovitosti

Posuzovaná nemovitost je rodinný dům s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty, vše v obci Nový Bor, části Arnultovice, v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru.

Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, v pravidelné zástavbě rodinných domů. Objekt je připojen na veř. rozvod elektřiny, vody a kanalizace, plyn je v ulici. Součástí domu je dílna. K objektu patří vedlejší stavba dřevníku, dále venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty.

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné zpevněné komunikace, která prochází obcí. Pozemky jsou mírně svažité převážně JV, oplocené, ze dvou stran sousedí s veř. komunikací, z dalších stran s pozemky s RD a zahradami. Parkování je na vlastním pozemku u domu. Centrum obce a M.Ú. je vzdáleno cca 3 km, obchod se základními potravinami je vzdálen cca 2 km. Obec Nový Bor má 11859 obyvatel.

A.3. Předmět ocenění

Pozemky

Rodinný dům vč. vedlejších staveb, venkovních úprav

Trvalé porosty

B. N Á L E Z - ocenění nemovitosti

Místopis a širší vztahy

Trh s rodinnými domy není vyrovnaný, nabídka převládá nad poptávkou. Autobusová doprava je v místě. V obci jsou obchody a vybrané služby. V obci sídlí Městský úřad, s omezeným administrativním vybavením pro občany. V obci jsou umístěny mateřská, základní a učňovská škola, zdravotní středisko, lékárna, kulturní zařízení, sportovní areál, hotel, restaurace, muzeum. Je zde průmyslová zóna, kde jsou omezené pracovní příležitosti. Centrum obce je vzdáleno cca 3 km. V současné době převyšuje počet zájemců o pracovní možnosti poptávku. Přírodní park a les je do 1 km od objektu. V okolí žije bezproblémové obyvatelstvo. V současné době okolní zástavba beze změny.

Pozemky

Pozemek p.č. 1898 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 156 m²

Pozemek p.č. 1899/1 – zahrada, výměra 838 m²

Pozemky tvoří se stavebním pozemkem a stavbou jeden funkční celek.

Rodinný dům

Popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 476 je na pozemku p.č. 1898, je samostatně stojící, pravidelného půdorysu přibližně ve tvaru obdélníka, s mansardovou střechou, s jedním NP a podkrovím, část. podsklepený, s jednou byt. jednotkou a nebyt. prostorem – dílnou. V přízemí je vstup po schodech do domu přes verandu do chodby, do obytné části – obývacího pokoje, kuchyně, koupelny, WC, dále schodiště do podkroví, kde jsou dva pokoje, chodba, dále schody na půdu. V přízemí vede schodiště do sklepa, kde je kotelna, uhelna a sklad. Do dílny, která je funkčně propojena s rod. domem, má pultovou střechu, je vstup ze schodiště v domě vedoucího do sklepa nebo samostatný vstup ze zahrady. K rodinnému domu náleží příslušenství, jako dřevník, dále venkovní úpravy, tj. okrasné jezírko, přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace.

Dle zjištění informací od vlastníka je stáří domu 85 let. V průběhu životnosti byla provedena běžná údržba objektu, dům je udržován, po část. rekonstrukci a modernizaci v rozsahu: v roce 2007 nová fasáda, střešní krytina, klempíř. kce, část. nový rozvod kanalizace, v roce 2016 výměna radiátorů, část. rozvodů vody, nové venkovní jezírko.

Výpočet objemů

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Zastavěná plocha - suterén: | 8,15 x 7,45 | 60,72 m ² |
| - přízemí: | 8,15 x 7,45 + 4,90 x 1,30 + 3,50 x 9,40 | 99,99 m ² |
| - podkroví: | 8,15 x 7,45 + 4,90 x 1,30 | 67,09 m ² |

Obestavěný prostor:

$$8,15 \times 7,45 \times (5,96 + 5,34/2) + 4,90 \times 1,30 \times (4,40 + 4,10/2) + 3,50 \times 9,40 \times 3,0 = 663,78 \text{ m}^3$$

Konstrukce a vybavení :

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Základy | kamenné pasy, izolace nefunkční |
| 3. Zdivo | zděné, tl. 45 cm |
| 4. Stropy | polospalné s podhledem |
| 5. Střecha | dřevěný krov |
| 6. Krytina | eternit. šablony |
| 7. Klempířské konstrukce | pozinkované |
| 8. Vnitřní omítky | štukové, vápenné |
| 9. Vnější omítky | vápenná štuková hladká |
| 10. Vnější obklady | chybí |
| 11. Vnitřní obklady | keram. obklad |
| 12. Schody | betonové |
| 13. Dveře | dýhované, prosklené, plné |
| 14. Okna | dřevěná zdvojená |
| 15. Podlahy obytných místností | PVC, dřevěná prkenná |
| 16. Podlahy ostatních místností | beton. mazanina, PVC, ker. dlažba |
| 17. Vytápění | kamna na PP |
| 18. Elektroinstalace | světelná a motorová |
| 19. Bleskosvod | chybí |
| 20. Rozvod vody | studená a teplá |
| 21. Zdroj teplé vody | bojler |
| 22. Instalace plynu | není |
| 23. Kanalizace | standard |
| 24. Vybavení kuchyně | sporák el. |
| 25. Vnitřní vybavení | vana, umyvadlo |
| 26. Záchod | splach. s nádržkou |
| 27. Ostatní | chybí |

Trvalé porosty

Trvalé porosty se nacházejí na pozemku zahrady. Jedná se o smíšené okrasné a ovocné porosty. Jejich cena je zahrnuta v obvyklé ceně.

Porovnávací metoda

Analýza trhu srovnatelných nemovitostí:

1) Srovnatelná nemovitost:

RD v Novém Boru - Arnultovice má přízemí, podkroví a půdu, podsklepen, s jednou byt. jednotkou, po část. rekonstrukci a modernizaci, udržován, v dobrém stavu, starší dům, udržován, podlahová užitná plocha 185 m², OP 665 m³, výměra pozemků 879 m², s příslušenstvím: vedl. stavba kolny a venkovní úpravy (plot, vrata, vrátka, zpev. plochy), přípojka veř. vody, elektro a kanalizace.

Cena nabídková: 2 200 000,- Kč

2) Srovnatelná nemovitost:

RD v Novém Boru, má přízemí a podkroví, část. podsklepen, s jednou byt. jednotkou, starší dům po část. rekonstrukci a modernizaci, s postupnou potřebou další modernizace, podl. už. plocha 282 m², výměra pozemku 1155 m², s příslušenstvím: venkovní úpravy (zpev. plochy), přípojka veř. vody, elektro, kanalizace a plynu, s možností přikoupení dalších pozemků.

Cena nabídková: 2 500 000,- Kč

3) Srovnatelná nemovitost:

RD v Novém Boru, nedaleko centra, má přízemí, podkroví a půdu, část. podsklepen, s jednou byt. jednotkou, po část. rekonstrukci a modernizaci, udržován, v dobrém stavu, podl. už. plocha 280 m², výměra pozemku 388 m², s příslušenstvím: další sklep a venkovní úpravy (oplocení, zpev. plochy), přípojka veř. vody, elektro a kanalizace.

Cena nabídková: 3 100 000,- Kč

Vyhodnocení:

Podlahová užitná plocha oceňované nemovitosti je cca 180 m².

Porovnatelná cena za m² se pohybuje většinou mezi 7 tis. Kč/m² až 12 tis. Kč/m².

Cena v oceňované nemovitosti lze stanovit 10 tis. Kč/m².

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

V této lokalitě se pohybují prodejní ceny srovnatelných nemovitostí – rod. domů vč. příslušenství a pozemků převážně mezi 1,6 mil. – 2,8 mil. Kč.

Výše tržní ceny nemovitostí záleží na druhu, využití, velikosti, vybavenosti, příslušenství, technickém stavu, stáří, lokalitě, poloze, infrastruktuře, pozemcích, jejich druhu, velikosti, tvaru, poloze a orientaci, vybavenosti inženýrskými sítěmi a dalšími objekty, přístupu, výhledu, vlivu okolí, okolní zástavbě, trhu, riziku, aj.

Cena nemovitosti je stanovena jako nižší oproti srovnatelným nemovitostem vzhledem k tomu, že se jedná většinou o nabízené prodejní ceny nemovitostí, také k přihlídnutí k dalšímu příp. vložení investice do úprav nebo oprav oceňované nemovitosti, dále k více podíl. vlastníků nemovitosti.

Riziko: rozsáhlé chráněné území, změna výměr obnovou operátu pro p.p.č. 1899/1

Na základě informace vlastníka a dle místního šetření nájemní právo nebo právo věcného břemeno nebylo zjištěno.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, s přihlídnutím ke všem známým okolnostem a také s přihlídnutím k současnému stavu nabízených cen srovnatelných nemovitostí vč. příslušenství, na trhu nemovitostí lze současná obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovit ve výši:

RD vč. příslušenství a pozemků 1 800 000,- Kč

D. REKAPITULACE

RD vč. příslušenství a pozemků 1 800 000,- Kč

Z toho 1/6 činí 300 000,- Kč

=====

Tj. slovy: Třistatisíc00/Kč

=====

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. března 2007 č.j. Spr. 1199/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 13/11/17 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Liberci dne 8.9.2017

2x žadatel
1x archiv znalce

Fotodokumentace

