

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039656/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Martin Fuchsig, insolvenční správce
dlužníka Lukáš Farský, Hlavní 25, 74781 Otice

Číslo jednací: KSLB 86 INS 20440 / 2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 09.06.2024

Zpracováno ke dni: 09.06. 2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{3}{4}$ rodinného domu č.p. 94 a pozemků parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 94
Adresa předmětu ocenění:	Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Cvikov
Ulice:	Smetanova
Katastrální území:	Cvikov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.06.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Farský.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov 3/4 Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901
Úbislavice 1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 94 a pozemek parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1910 - 1940.

V roce 2021 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, podlahy - částečná (v I. NP provedeny betonové podlahy s nivelací), úprava dispozice - částečná (odbourání příčky, částečně dozděno ytongem. Vznikl problém se statikou, podepřen strop + schodiště), rozvody elektřiny - částečná.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek, částečně bez vad

vybavení: prvek chybí či zastaralý prvek

podlahy: bez vad, částečně zastaralý prvek (podkroví)

střecha: bez vad

zdivo: poškozený prvek (problém se statikou po odbourání nosné zdi)

okna: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

I. NP		
Ostatní prostory	Chodba	19,00 m ²
Pokoj	Pokoj	12,30 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	5,40 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	9,50 m ²
Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
podkroví		
Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
Ostatní prostory	Komora	7,80 m ²
Ostatní prostory	Komora	7,80 m ²
Pokoj	Pokoj	13,50 m ²
Podlahová plocha		112,30 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		112,30 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, v části chybí. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází umyvadlo a je v rozestavěném stavu, na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou voštinové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, v části chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: cementový potěr

místnosti: koberce, prkenná podlaha, cementový potěr

kuchyně: cementový potěr

koupelna, wc: cementový potěr

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno provizorně lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2404 m². Část pozemků je v záplavové zóně. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - jiná stavba - stodola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Objekt RD se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	PENB			
	Dům byl postaven v roce	1910 - 1940		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2021
		podlahy	částečná	2021
		úprava dispozice	částečná	2021
		rozvody elektřiny	částečná	2021
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
Krytina střechy	eternitové šablony			
Klempířské prvky	plechové			
Vnější omítky	břízolitové, vápenocementové			
Vnitřní omítky	vápenocementové, chybí			
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek, bez vad vybavení: prvek chybí, zastaralý prvek podlahy: bez vad, zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek okna: bez vad			

Popis vnitřních prostor	Dispozice	
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	chybí, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	voštinové		
Osvětlovací technika	lustry, chybí		
Popis místností a rozměry v m ²	I. NP		
	Ostatní prostory	Chodba	19,00 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,30 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	5,40 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	9,50 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
	podkroví		
	Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
	Ostatní prostory	Komora	7,80 m ²
	Ostatní prostory	Komora	7,80 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,50 m ²
	Podlahová plocha		112,30 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		112,30 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	septik		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kamna		
Topná tělesa	chybí		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	chodba: cementový potěr místnosti: koberce, prkenná podlaha, cementový potěr kuchyně: cementový potěr koupelna, wc: cementový potěr		
Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2404 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	jiná stavba - zděná kolna s přístavbou garáže
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 9.6.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Cvikov
Katastrální území: Cvikov
Počet obyvatel: 4 577

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,963,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 716,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,091}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,070}$$

1. Nemovitosti LV 85

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,404,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,404,00) / 2\,404,00 = \mathbf{0,883}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,070}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	716,-	1,070		766,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 416	342	766,12	
	Redukční koeficient R = 0,883			676,48	231 356,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 417	36	766,12	
	Redukční koeficient R = 0,883			676,48	24 353,28
§ 4 odst. 1	zahrada	457	2 026	766,12	
	Redukční koeficient R = 0,883			676,48	1 370 548,48
Stavební pozemky - celkem			2 404		1 626 257,92

1.2. Rodinný dům č.p. 94

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 619,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	7,5*13,4	=	100,50 m ²
podkroví:	7,5*9	=	67,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	100,50 m ²	2,90 m
podkroví:	67,50 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

OPp:	$(7,5*13,4)*(2,90)+(7,5*9)*(1,50)$	=	392,70 m ³
OPs:	$(7,5*9)*(2,50/2)$	=	84,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	477,08 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	100,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	168,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,67

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,347}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,619,- \text{ Kč/m}^3 * 0,347 = 1\,255,79 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 477,08 \text{ m}^3 * 1\,255,79 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 641\,050,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 641 050,15 Kč

1.3. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
hospodářská budova	9*6+3*6+3*6 =	90,00
podkroví		9,60
		99,60 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	hospodářská budova	(9*6+3*6+3*6)*(2,50) =
Z	podkroví	(9,6)*(3,00/2) =

Obestavěný prostor - celkem: **239,40 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100

4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová krytina	S	50
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9838

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,21	80	120	66,67	4,8069
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	32,32	80	120	66,67	21,5477
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	20,12	80	100	80,00	16,0960
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,42	80	100	80,00	5,9360
5. Krytina	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,12	80	80	100,00	4,1200
5. Krytina	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,12	80	100	80,00	3,2960
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,73	80	80	100,00	1,7300
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,20	80	80	100,00	6,2000
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,40	80	80	100,00	1,4000
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,12	80	80	100,00	1,1200
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,34	80	80	100,00	8,3400
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,90	80	80	100,00	5,9000
Opotřebení:										80,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9838
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	3 658,51
Plná cena: 239,40 m ³ * 3 658,51 Kč/m ³		=	875 847,29 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 80,5 % /100)		*	0,195
Nákladová cena stavby CS_N		=	170 790,22 Kč
Koeficient pp		*	1,070
Cena stavby CS		=	182 745,54 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena		=	182 745,54 Kč

1.4. Porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 626 257,92
Celková výměra pozemku	m ²	2 404,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	338 240,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<u>15 220,80</u>

Porosty - zjištěná cena celkem = 15 220,80 Kč

Nemovitosti LV 85 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 626 257,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 94	641 050,15 Kč
1.3. Vedlejší stavba	182 745,54 Kč
1.4. Porosty	15 220,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **839 016,49 Kč**

Nemovitosti LV 85 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 2 465 274,41 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 3 / 4

Nemovitosti LV 85 - zjištěná cena celkem = 1 848 955,81 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 85	1 848 956,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 219 693,44 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 94	480 787,50 Kč
1.3. Vedlejší stavba	137 059,50 Kč
1.4. Porosty	11 415,75 Kč
	<u>= 1 848 956,- Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: 1 848 956,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**1 848 960,- Kč**

slovy: jeden milion osm set čtyřicet osm tisíc devět set šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa

Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - HB index
Oceňovaný objekt	Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa	112 m ²	před rekonstrukcí	2404 m ²	Viz popis	
1	Komenského č.p. 375, Cvikov, okres Česká Lípa	96 m ²	dobry	479 m ²	Viz příloha	Prodej 2024
2	Tovární č.p. 280, Cvikov, okres Česká Lípa	235 m ²	dobry	936 m ²	Viz příloha	Prodej 2024
3	Jiráskova č.p. 286, Cvikov, okres Česká Lípa	453 m ²	dobry	540 m ²	Viz příloha	Prodej 2024
4	Potoční č.p. 108, Cvikov, okres Česká Lípa	172 m ²	dobry	805 m ²	Viz příloha	Prodej 12/2023

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 HB index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26 979,17 Kč	1	26 979,17 Kč	1	1.01	1.1	0.65 ¹	1	1	0.72215	37 359,51 Kč
2	8 510,64 Kč	1	8 510,64 Kč	1	0.94	1.1	0.73 ²	1	1	0.75482	11 275,06 Kč
3	13 002,21 Kč	1	13 002,21 Kč	1	0.83	1.1	0.68 ³	1	1	0.62084	20 942,93 Kč
4	15 058,14 Kč	1	15 058,14 Kč	1	0.97	1.1	0.7 ⁴	1	1	0.7469	20 160,85 Kč
Celkem průměr										22 434,59 Kč	
Minimum										11 275,06 Kč	
Maximum										37 359,51 Kč	
Směrodatná odchylka - s										10 873,26 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11 561,33 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										33 307,85 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁴ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

22 434,59 Kč/m²

* 112 m²

= 2 512 674 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 513 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 848 960,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 513 000 Kč

Cena podílu id. 3/4

1 885 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: majoritní podíl, avšak hůře obchodovatelný na realitním trhu z důvodu podílového vlastnictví

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 696 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 3/4 rodinného domu č.p. 94 a pozemků parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 700 000,- Kč

Slovy: jedenmilionsedmsettisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.06.2024



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 039656/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

10.06.24 14:33

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 417
Obec:	Cvikov [561479]
Katastrální území:	Cvikov [618080]
Číslo LV:	85
Výměra [m ²]:	36
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 417

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-GjHcxDT0xTQI3CCKGKEkaIRwpg4zkC1FIIfuNK7nqJdrkQamK1C89UzGm2p...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 416
Obec:	Cvikov [561479]
Katastrální území:	Cvikov [618080]
Číslo LV:	85
Výměra [m ²]:	342
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:	Cvikov II [406911] ; č. p. 94; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 416
Stavební objekt:	č. p. 94
Ulice:	Smetanova
Adresní místa:	Smetanova č. p. 94

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
-------	--

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	Zákaz zcizení
	Zástavní právo smluvní
	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	457
Obec:	Cvikov [561479]
Katastrální území:	Cvikov [618080]
Číslo LV:	85
Výměra [m ²]:	2026
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
77101	3
74710	2023

Omezení vlastnického práva

Typ
Zakaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows a river (blue) and surrounding flood zones (yellow and cyan). A legend on the right side, titled "Legenda", lists various map layers with checkboxes and expandable arrows. The legend items include:

- Oblasti povodí
- Povodí
- Chráněná území
- Záplavová území
 - Kilometrůž po 1 km
 - Říční síť
 - Říční síť (pojmenované toky)
 - Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
 - 80 %
- Záplavová území Q500
 - 100 %
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

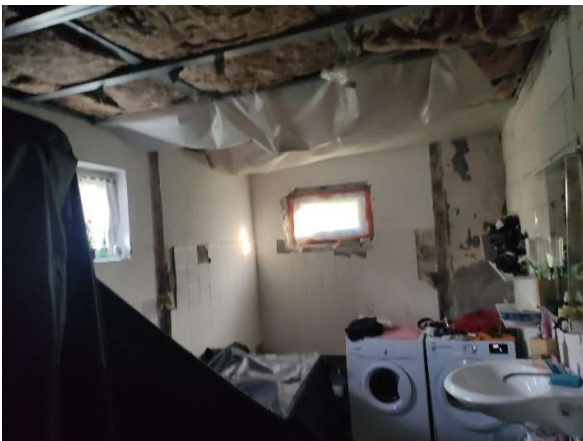
At the bottom of the legend, there are buttons for "Dotaz", "Měření", and "Tisk".

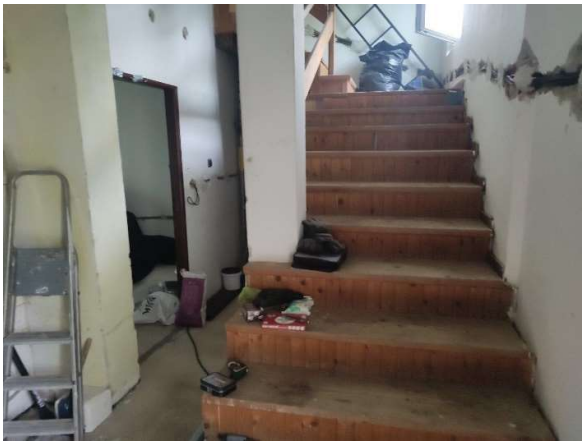
Below the map, there are search and zoom controls, and a footer with the text "Powered by Hydrosoft Veleslavin - © 2024 ČUZK".

At the bottom left, there are links for "dálkový přístup - Výpis:" and "dálkový přístup - Mapa:".

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

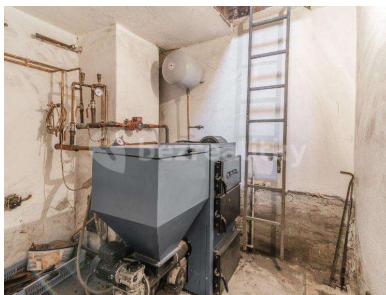
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

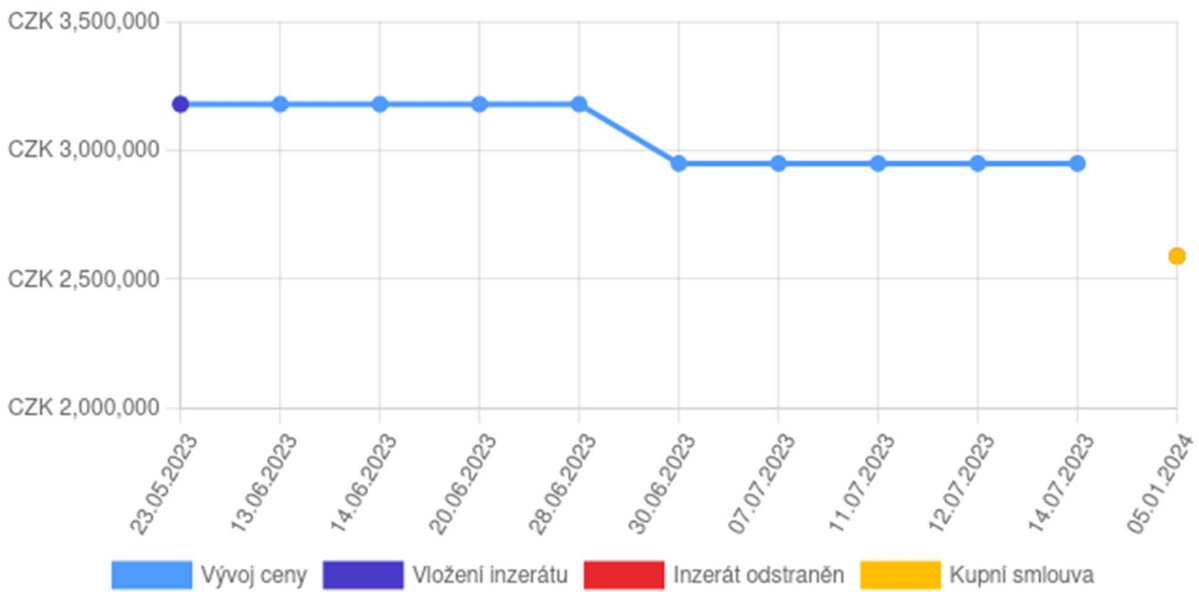
Lokalita	Komenského č.p. 375, Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.01.2024	Číslo řízení	V-87/2024-501
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	479 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Garáž	Ano	Podlahová plocha	96 m ²
Užitná plocha	96 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Hledáte bydlení v blízkosti centra? Bydlení ve vlastním domě se zahradou? Pak je tato nabídka určena pro vás. K prodeji vám nabízíme rodinný dům se zahradou a garáží. Dům prošel částečnou rekonstrukcí radiátorů, odpadů a plastových oken ve 2NP v roce 2008. Při vstupu se nachází chodba, kuchyně, pokoj, garáž, kotelna a vstup na zahradu. Ve 2 NP jsou 3 pokoje a vstup na půdu. Dům je v zachovalém a udržovaném stavu. Doporučuji prohlídku a domluvit si termín prohlídky ještě dnes. S financováním rádi pomohou naši specialisté.

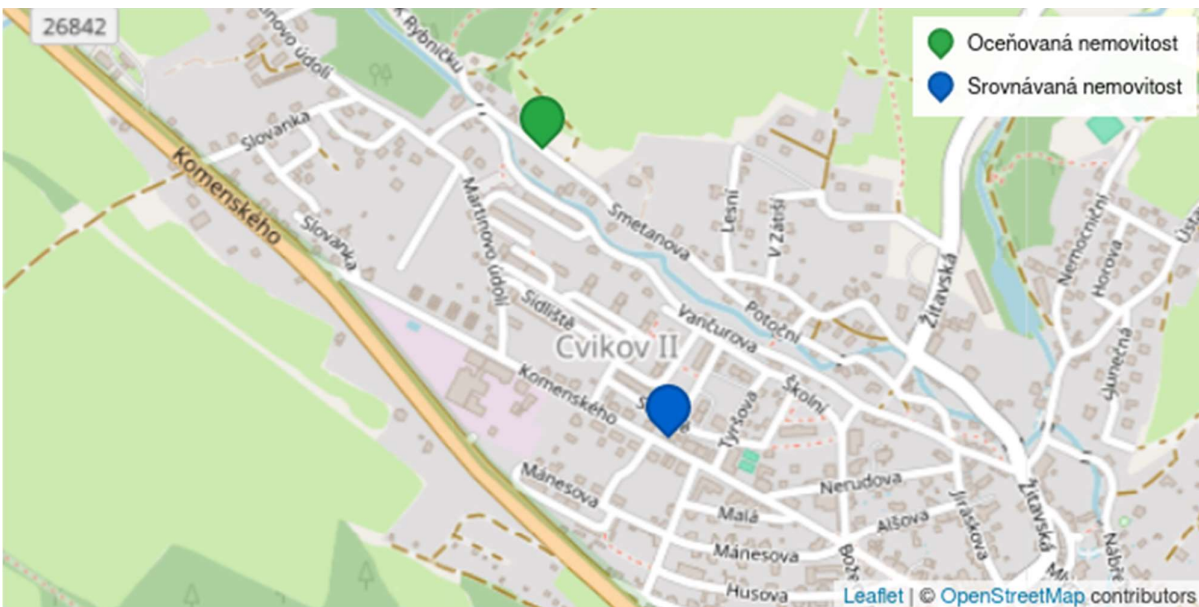
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



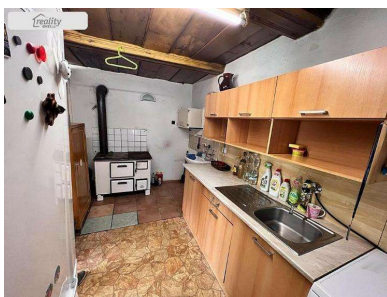
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

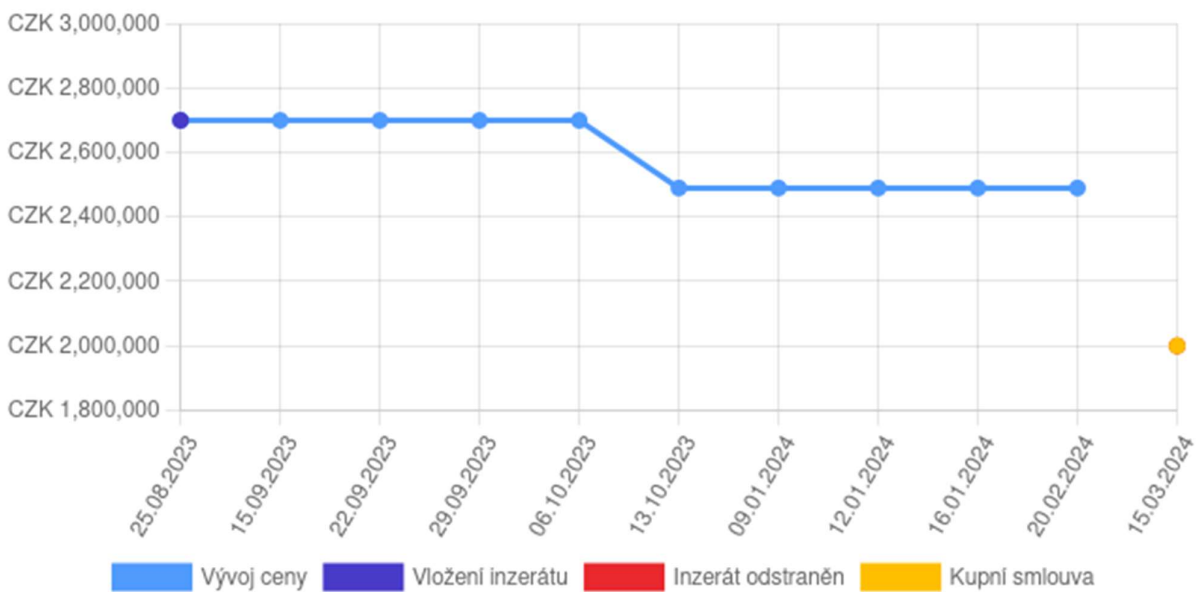
Lokalita	Tovární č.p. 280, Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2024	Číslo řízení	V-1610/2024-501
Poznámka k ceně	za nemovitost, Cena je včetně provize pro RK a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	936 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	235 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Cvikov u České Lípy. Dům o zastavěné ploše 125 m² leží na okraji obce na klidném a tichém místě. V domě se nachází prostorná vstupní chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní, ložnice a koupelna. Dále po dřevěných schodech vystoupáme do patra, kde se nabízí velkorysý prostor pro další tři ložnice. K domu náleží zahrada o velikosti 811 m², kde najdeme vzrostlé ovocné stromy a velmi úrodnou půdu pro případné zahradničení. Možnost parkování u domu a nebo v zahradě. Dům je určen k rekonstrukci a tomu i odpovídá jeho nižší cena. Pro více informací, fotografií, nebo případnou prohlídku mne neváhejte kontaktovat. Zajistím vám dobré financování pro tuto nemovitost.

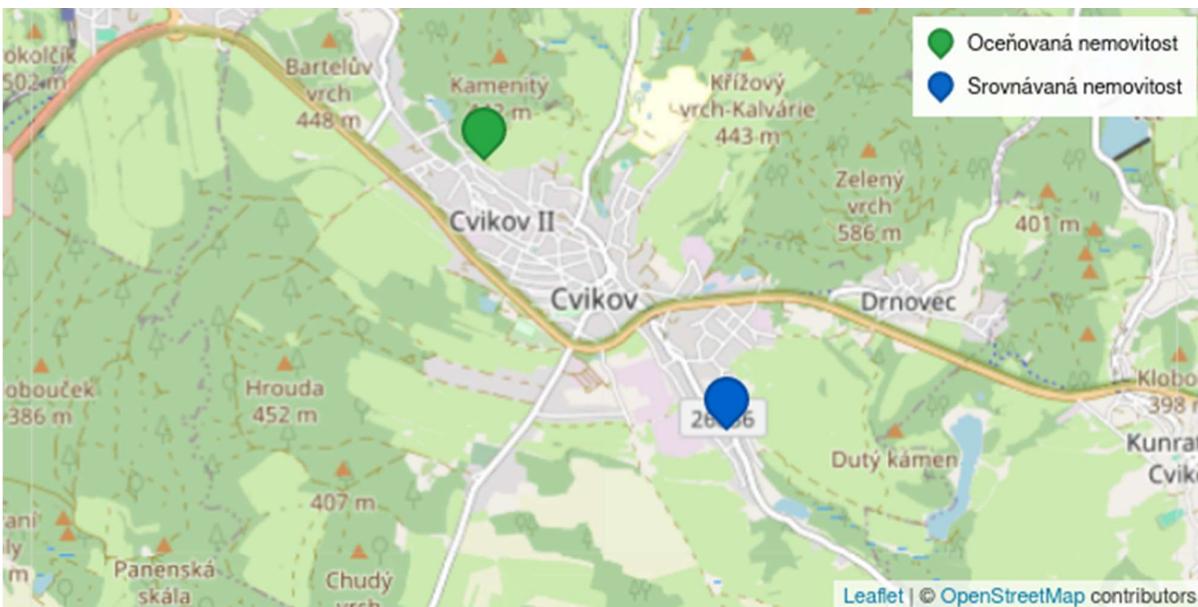
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



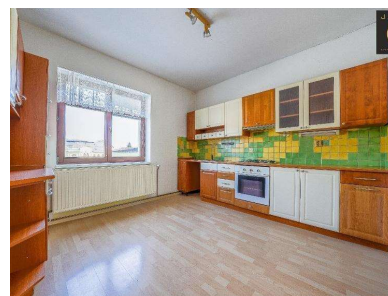
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

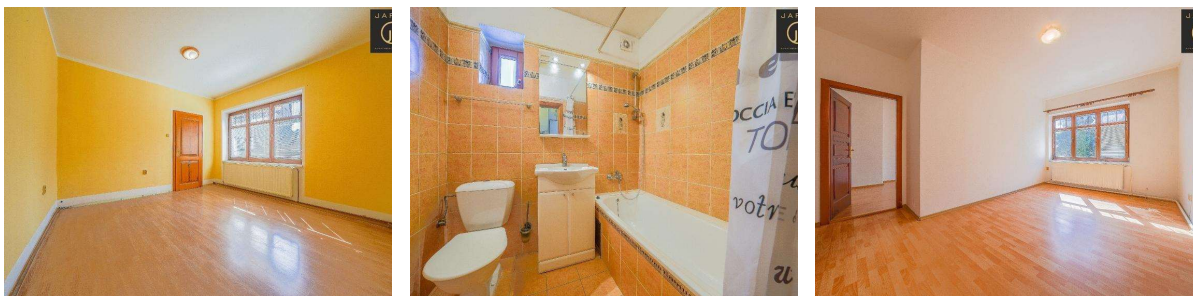
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jiráskova č.p. 286, Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	5 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.04.2024	Číslo řízení	V-2505/2024-501
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	540 m ²
Stav	Dobrý	Elektrína	230V
Vytápění	Plynový kotel, Ústřední vytápění	Užitná plocha	453 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

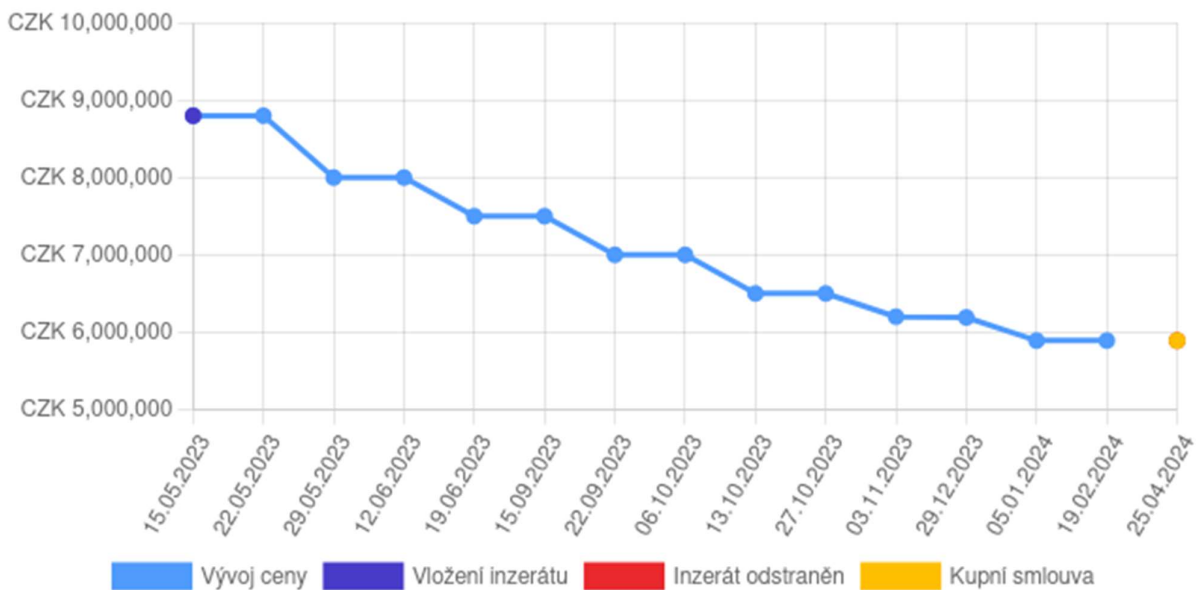
Nabízíme k prodeji částečně podsklepený dům o dvou obytných podlažích s půdním prostorem s užitnou plochou 453 m² a zahradou 209 m² se zděnou kolnou 60 m² na ulici Jiráskova, kousek od centra města. V přízemí se nachází vstupní chodba, nebytový prostor 63 m², který je aktuálně využíván jako kancelář, bytová jednotka č.1 47 m², dále vstup na schodiště a na zahradu. V 1. patře jsou další dva byty, oba o výměře 53 m². Podkroví je nevyužito s celkovou podlahovou plochou 130 m², která nabízí velký potenciál pro výstavbu dalších bytových jednotek. V každém mezipatře je komora 2,3 m² (celkem tři). Sklep nabízí skladovací prostor 26 m², který lze jednoduše rozdělit na sklepní kóje. Zahradu je oplocena se zděnou kolnou 60 m², která přímo navazuje na dům. Kolna aktuálně slouží jako sklad, ovšem opět lze využít jako další jednotka či jakkoli jinak. Každá jednotka má vlastní plynový kotel na ohřev vody a topení s každoroční revizí. Byty osazeny dřevěnými okny s dvojsklem. Podlahy v bytech převážně laminátové a dlažba. Byty se prodávají vyklizené, viz. fotografie. Každá bytová i nebytová jednotka má samostatné měření spotřeby elektřiny a plynu. Měření vody je přes podružné vodoměry. Po odečtu nákladů při pronájmu jednotek je čistým nájem minimálně 10.000,- Kč za jednotku/měsíc. Aktuálně tedy výnosnost domu v minimální výši 40.000,- Kč za měsíc. Investicí do prázdných prostor za účelem vybudování dalších jednotek lze výnos ještě podstatně zvýšit. V domě probíhaly průběžně opravy, střešní krytina měněna před 15 lety (šablony šindele) včetně ošetření krovů, okna měněna 20 let zpět společně s plastovými vodovody a odpady v celém domě a opravou obou komínů. Fasáda se upravovala před rokem, bez zateplení. Parkování možno na zahradě, případně na ulici okolo domu. Město Cvikov nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost s dobrou dopravní dostupností. Za sportem či rekreací lze vyrazit do nedalekých Lužických nebo Žitavských hor. Nemovitost lze hradit hypotéčním úvěrem, vyřízení vám zdarma zajistí naše hypoteční oddělení. V případě zájmu o doplňující informace či prohlídku, mne neváhejte kdykoliv kontaktovat.

2. Fotodokumentace

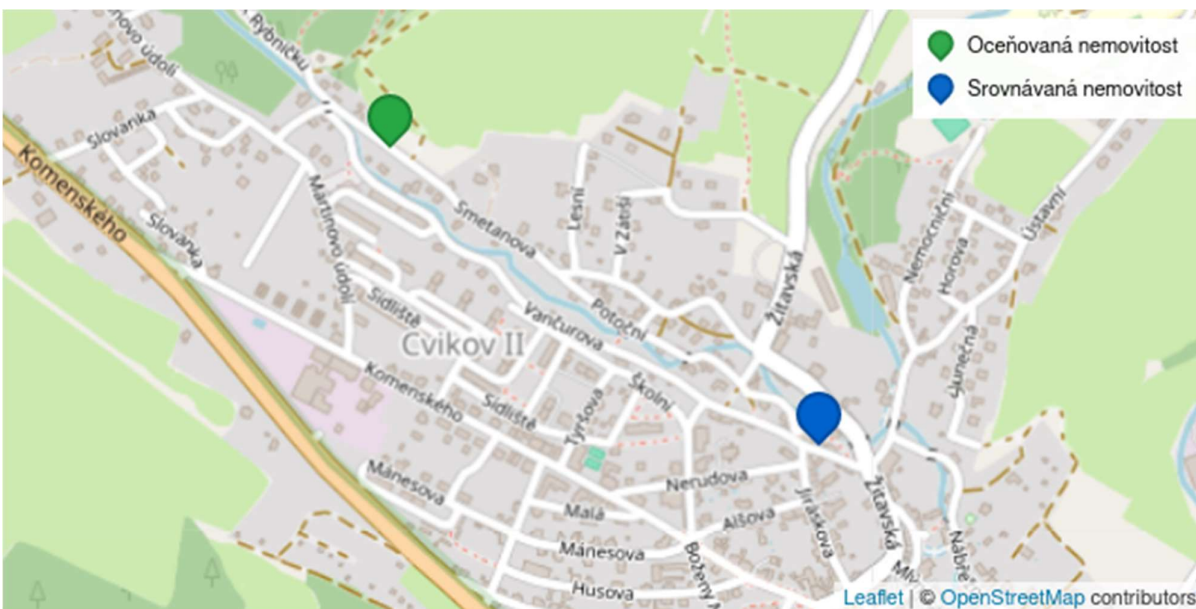




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

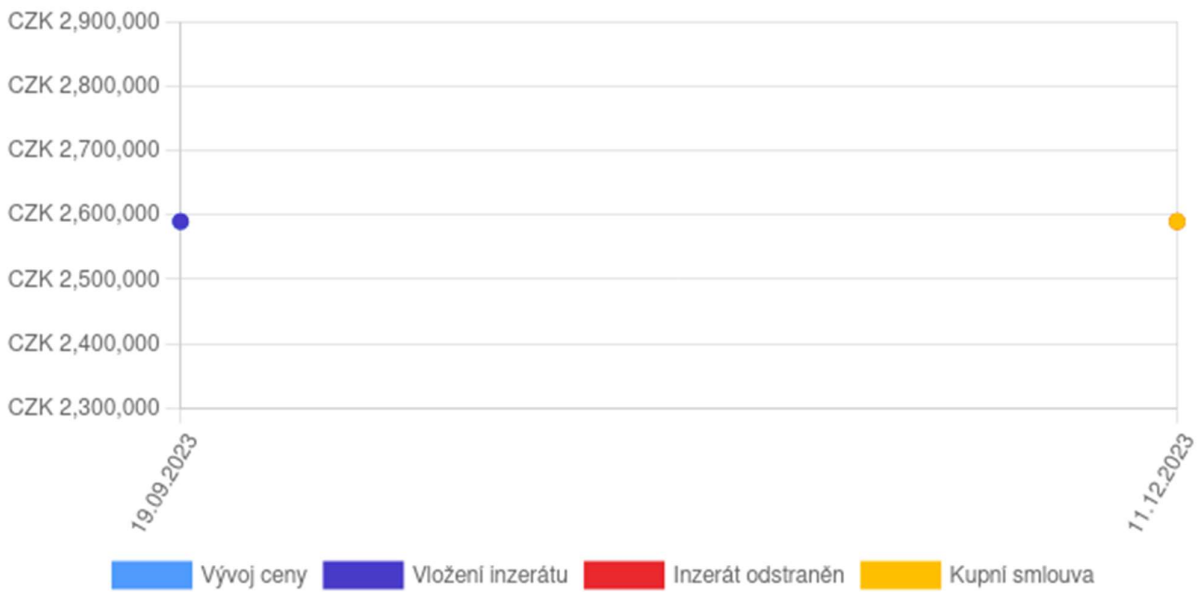
Lokalita	Potoční č.p. 108, Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.12.2023	Číslo řízení	V-7223/2023-501
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	805 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	172 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

Rádi bychom vám představili zajímavou nabídku prodeje rodinného domu ve Cvikově. V přízemí domu se nachází bytová jednotka o dispozici 3 + 1 o výměře 72,5 m² s prostorným obývacím pokojem, kuchyní a dvěma ložnicemi. Z obývacího pokoje lze vstoupit na prostornou zahradu. Tento byt bude k dispozici novému majiteli. V 1.NP se nachází druhý byt 3 + 1 o velikosti 91 m², kde bude zřízeno věcné břemeno na dožití pro současného majitele nemovitosti. Do domu je vstup na společnou chodbu. V domě se nachází i suchý prostorný sklep, ve kterém je umístěn společný kotel na tuhá paliva, místnost na uskladnění uhlí a místnost k uložení potravin. Do domu je zaveden obecní vodovod, odpady řešeny septikem. V celém domě byly v roce 2018 nově vybudovány rozvody vody. Na pozemku je přistavena prostorná garáž s dílnou o výměře 37m² a přístřeškem. Je zde možnost vjezdu na pozemek ze dvou stran pozemku. Vzhledem k poloze a výše popsaným skutečnostem je nemovitost velice zajímavou investiční příležitostí, vhodná jak k rodinnému bydlení, tak k rekreaci. Rádi Vás přivítáme na osobní prohlídce.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

