

ZNALECKÝ POSUDEK è. 3936/088/2016

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí -
pozemek parc.č.1186 včetně součástí stavby garáže bez čpiče,
zapsané v KN na LV č.4844 pro obec 561380 - Česká Lípa a k.ú. 621382 - Česká Lípa.



Objednatel posudku

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY,
Orlická 2020/4, Vinohrady,
13000 Praha 3

Účel posudku

- A) Typ úkonu, pro který je posudek podán - pouze pro **zjištění výše základu daně z nabytí nemovitých věcí**.
Ocenění tedy nelze použít pro smluvní cenu za úplatný převod nemovitého majetku, protože nesplňuje požadavky kladené na odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti (cenu obvyklou).
B) Odhad ceny obvyklé pro potřebu prodeje nemovité věci.

Znalecký úkol

- A) Zjištění ceny nemovitých věcí dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.
B) Odhad ceny obvyklé dle § 2 dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Způsob ocenění

Oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb." - Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
Oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Posudek vypracoval

Josef Slaviček
kancelář Onera
8.března 21/13, PSČ 460 05 Liberec
tel. 728149490, e-mail: onera@volny.cz

Posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny přílohy
a předává se objednateli ve 2 vyhotovení

V Liberci dne 29.5.2016

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

a)

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb." - Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu)
 - včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů
 - včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č.4844 pro obec 561380 - Česká Lípa a k.ú. 621382 - Česká Lípa.
- kopie katastrální mapy

c) dodané objednavatelem posudku:

- částečná archivní dokumentace

d) zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- vlastní databáze obchodovaných cen
- interní databáze obchodovatelných cen realitní kanceláře ONERA
- databáze obchodovatelných cen systému Registr nemovitostí Komory soudních znalců sekce stavebnictví region Ještěd o.s.
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet

e)

- informace a údaje sdělené vlastníkem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č.4844 pro obec 561380 - Česká Lípa a k.ú. 621382 - Česká Lípa.

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3

Ostatní skutečnosti, zapsané na LV č.4844 pro obec 561380 - Česká Lípa a k.ú. 621382 - Česká Lípa.**oddíl B1** - jiná práva

- bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy

- bez zápisu

Datum k němuž se ocenění provádí

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 15.6.2016

Datum provedení místního šetření :

Prohlídka nemovitosti provedena dne 28.4.2016 pana Jaroslava Štěpána, zástupce vlastníka.

A. Nález

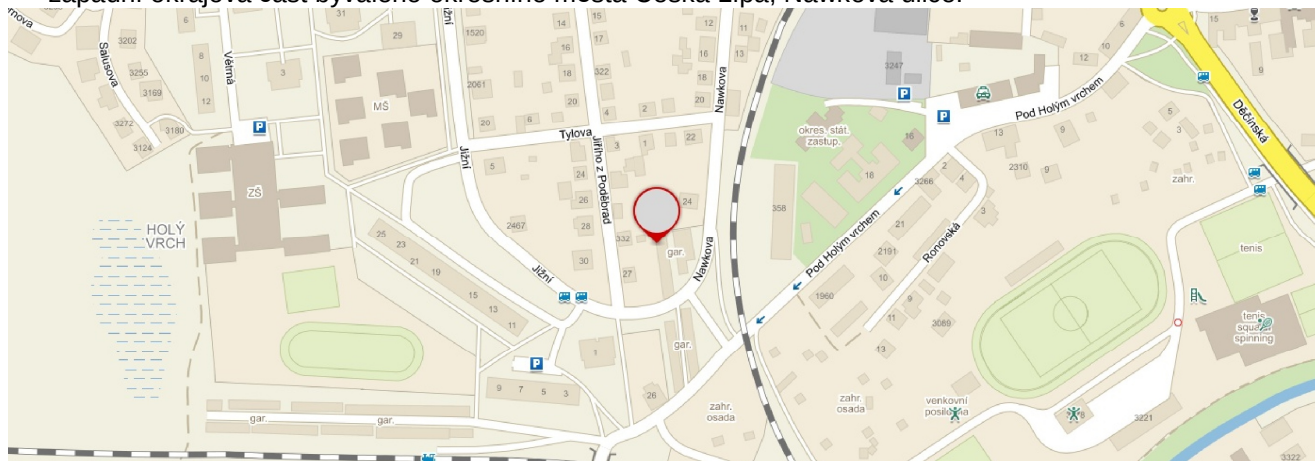
DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - pozemek parc.č.1186 včetně součástí stavby garáže bez čp/če, evidovaná v KN na LV č.4844 pro obec 561380 - Česká Lípa a k.ú. 621382 - Česká Lípa..

Jedná se o řadovou zděnou garáž, která je součástí p.p.č.1186, situovanou jako čtvrtá zprava v řadě patnácti garáží. vystavěna byla koncem šedesátých let minulého století, výrazně zhoršený stav (viz popis a fotodokumentace v ocenění).

Poloha nemovitosti:

- západní okrajová část bývalého okresního města Česká Lípa, Nawkova ulice.



Konfigurace terénu:

- rovinatá

Okolní zástavba:

- řadové garáže, panelové sídliště, rodinné domy

Dopravní podmínky:

- přístup a příjezd z ulice Nawkova

Inženýrské sítě:

- elektřina (společný elektroměr, odpojena)

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

- vše na dobré úrovni bývalého okrasního města

Pracovní možnosti:

- průměrné

Typ nemovitosti:

- - **pozemky zastavěné** (zhodnocené stavbou řadové garáže)

Možnosti změny zástavby:

- ne

Možnosti dalšího stavebního rozšíření:

- ne

Vztah k územnímu plánu:

- pro dané území platí schválený územní plán
- nemovitost se nachází v zastavěném území
- nemovitost se nachází v zastavitelném území
- nemovitost je využívána v souladu s platným územním plánem

Stručná charakteristika nemovitosti z pozice trhu:

- obdobné nemovitosti, odpovídající výše uvedenému segmentu trhu, jsou v daném mikroregionu prodejné, nabídka kryje poptávku.

ANALÝZA TRHU.

Segment trhu nemovitostí, odpovídající oceňovanému majetku:

- **pozemky zastavěné** (zhodnocené stavbou řadové garáže)

Charakteristika podstaty, které se na hodnotě oceňovaného majetku podílejí -

-**pozemky:**

p.p.č.1186

- **stavby:**

řadová garáž

Charakteristika podstaty, které se na hodnotě oceňovaného majetku nepodílejí -

- nevyskytuje se

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti zejména působí zejména tyto faktory:

silné stránky: nejsou zřejmé

příležitosti: nejsou zřejmé

slabé stránky: výrazně zhoršený stavebně technický stav

hrozby: nejsou zřejmé

výnosový potenciál:

- nemovitost je **po stavebně technické stránce** uzpůsobena pro maximální a nejlepší využití
- nedostatečně

- nemovitost je **po stavebně právní stránce** uzpůsobena pro maximální a nejlepší využití
- bez výhrad

Analýza nabídky a poptávky-

Segment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

- **pozemky zastavěné** (zhodnocené stavbou řadové garáže)

Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality:

Pro přehled realizovaných cen byla použita:

- 1) Veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti s cenovými údaji) k.ú. 621382 - Česká Lípa, případně sousedících k.ú.
- 2) Následně placený výstup databáze registrovaných uživatelů KN (cenové údaje dle řízení, cenové údaje dle nemovitostí, případně Sbírka listin).
- 3) Konfrontace výše vybraných nemovitostí s platným územním plánem (případně navrhovaným) dané obce.

Závěr:

Výsledek analýzy je použitelný pro odhad ceny obvyklé.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

(1) 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 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.**

2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

B. Obsah ocenění**Oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb."**

Typ úkonu, pro který tato část posudku podána - pouze pro **zjištění výše základu daně z převodu nemovitosti**.

Ocenění tedy nelze použít pro smluvní cenu za úplatný převod nemovitého majetku, protože nesplňuje požadavky kladené na odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti.

Použitý předpis pro ocenění v souladu se znaleckým úkolem:

Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

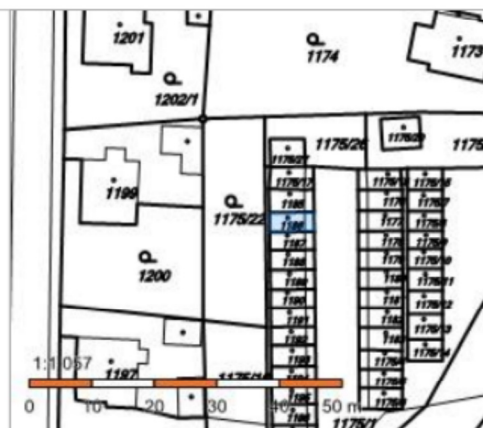
Seznam oceněných položek

01. Pozemek parc.č.1186

01.1. Součást pozemku - garáž na p.p.č.1186

01. Pozemek parc.č.1186**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	1186
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	4844
Výměra [m ²]:	22
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:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1186

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná obec **Česká Lípa**

ZC = **810.- Kč/m²**

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnáníVýpočet indexu trhu I_T

příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásma		P_i
1.	II.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0.00
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0.00
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0.00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
$I_T = 1.00 \times (1 + 0.00)$			1.00

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásma		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0.00
2.	IV.	Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0.00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0.00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněná území a ochranné pásma	0.00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0.00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
$I_O = 1 + 0.00$			1.00

Výpočet indexu polohy I_P

příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásma		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: garáže	0.80
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku: rezidenční zástavba, rekreační stavby	0.04
3.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0.01
4.	II.	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0.00
5.	II.	Parkovací možnosti: dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0.00
6.	II.	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0.00
7.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
$I_P = 0.80 \times (1 + 0.03)$			0.824

 $I = 1.00 \times 1.00 \times 0.824 = \mathbf{0.824}$

index cenového porovnání

$$ZCU = 810.- \text{ Kč/m}^2 \times 0.824 = \mathbf{667.44 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
	p.p.č.1186 zastavěná plocha a nádvoří	22	14 683.68
Celkem		22	14 683.68

Cena zjištěná "01. Pozemek parc.č.1186"

14 683.68 Kč

01.1. Součást pozemku - garáž na p.p.č.1186

Jedná se o klasickou řadovou zděnou garáž, která je součástí p.p.č.1186. Postavena byla koncem 60.tých let minulého století, výrazně podstandardní vybavení a provedení - zděná z tvárnice a cihel, dřevěné stropy, krytina IPA, původní elektroinstalace 220 V. Stavebně technický stav výrazně zhoršený - vlhké zdivo, opadává omítka z heraklitu podbití stropu, elektřina odpojená, zkorodovaná vrata a pod.



zadní stěna narušená vlhkostí



původní vrata - koroze



hereklitový podhled



původní elektroinstalace



dřevěné stropy



pohled na garáž

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená garáže se podle § 37 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_v = (1 + \sum V_i) \times V_6$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 26 tabulky č. 2.

Charakteristika garáže

Poloha **Liberecký kraj 10 001 - 50 000 obyvatel**

ZC = **1 414.- Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 26

Stáří stavby **48** let (stavba z roku 1968)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_v

příloha č. 26, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	II.	Typ stavby: svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1.	I.	Druh stavby: řadová	-0.01
2.	II.	Konstrukce: obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0.00
3.	II.	Technické vybavení: jen el. proud 230 V	-0.02
4.	II.	Příslušenství – venkovní úpravy: bez příslušenství	-0.01
5.	III.	Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	0.00
Celkem			-0.04
6.	IV.	Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	$0.65 \times 0.76^{*)}$

^{*)} $1 - 0.005 \times 48 = 0.76$

$$I_v = (1 + -0.04) \times 0.65 \times 0.76 = \mathbf{0.474}$$

$$ZCU = 1\,414.- \text{ Kč/m}^3 \times 0.474 = \mathbf{670.236 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	$5.62 \times 3.11 \times (2.47 + 2.98) / 2$	47.63
Obestavěný prostor celkem		47.63

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 670.236 \text{ Kč/m}^3 \times 47.63 \text{ m}^3 = \mathbf{31\,923.34 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy $I_T = 1.00$

index trhu položky "01. Pozemek parc.č.1186"

 $I_P = 0.824$

index polohy položky "01. Pozemek parc.č.1186"

Cena stavby

31 923.34 Kč x 1.00 x 0.824 = **26 304.83 Kč****Cena zjištěná "01.1. Součást pozemku - garáž na p.p.č.1186"****26 304.83 Kč****Rekapitulace za oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb."**

01. Pozemek parc.č.1186

14 683.68 Kč

01.1. Součást pozemku - garáž na p.p.č.1186

26 304.83 Kč

Celkem**40 988.51 Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

40 990.- Kč

slovy:

čtyřicettisícdevětsetdevadesát Kč**Oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé"****Znalecký úkol:**

Odhad ceny nemovité věci v úrovni ceny obvyklé v souladu s §2 zákona č.151/1997Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění bude provedeno včetně součástí stavby garáže.**Způsob ocenění:****Odhad ceny** dle § 2 zákona č.151/1997 Sb. a dále adekvátně "Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)".**Seznam oceněných položek**

01. Pozemek parc.č.1186 zhodnocený stavbou řadové garáže

01. Pozemek parc.č.1186 zhodnocený stavbou řadové garáže

Parcelní číslo: [1186](#)

Obec: [Česká Lípa \[561380\]](#)

Katastrální území: [Česká Lípa \[621382\]](#)

Číslo LV: [4844](#)

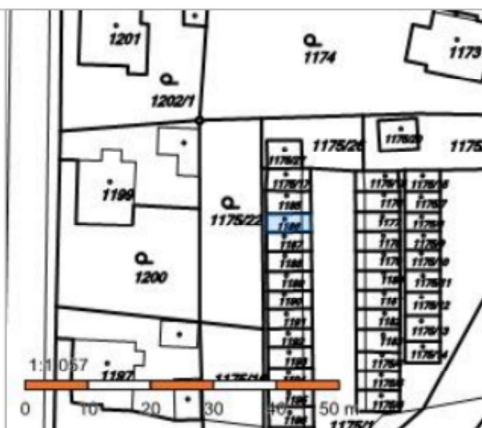
Výměra [m²]: 22

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: garáž

Stavba stojí na pozemku: p. č. [1186](#)

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	garáž řadová
Konstrukce	zděná, pultová dřevěná střecha
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP - zastavěná plocha garáže	5.62 x 3.11	17.48
Zastavěná plocha celkem		17.48 m²

Pozemek: 2148, LV 3184

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

95.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2016. Zápis proveden dne 05.02.2016.

V-213/2016-501

Vyhotožil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 2

25.04.2016 17:19

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.04.2016 17:15

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat. území: 621382 Česká Lípa

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2148, LV 3184

Nabídková cena

95 000.- Kč

 $K_u = 1.00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba

garáž řadová

Konstrukce

zděná

Stav

udržovaný

Vlastnictví

fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha

20.25 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	+10		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+25		
3	Vliv příslušenství	0	+35	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.35 =$				1.35

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

 $H_v = 95\,000.- \text{ Kč} \times 1.00 / 20.25 \text{ m}^2 \times 17.48 \text{ m}^2 / 1.35 = 60\,744.- \text{ Kč}$

Míra shody (váha)

1

Vzorek Smlouva V-214/2016-501**Pozemek: 2165, LV 13734***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***95.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2016. Zápis proveden dne 05.02.2016.****V-214/2016-501***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky: 2165, LV 13734*

Parcelní číslo: [2165](#)

Obec: [Česká Lípa \[561380\]](#)

Katastrální území: [Česká Lípa \[621382\]](#)

Číslo LV: [13734](#)

Výměra [m²]: 26

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: garáž

Stavba stojí na pozemku: p. č. [2165](#)

Číslo řízení: V-214/2016Pracoviště: [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Datum přijetí: 13.01.2016 15:46

Stav řízení: Řízení bylo ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Česká Lípa (621382)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Sedláček Lukáš	Nabyvatel
Touš Jan	Převodce
MUDr. Bromová Michaela	Nabyvatel

kupní cena

95 000.- Kč $K_u = 1.00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba

garáž řadová

Konstrukce

zděná

Stav

udržovaný

Vlastnictví

fyzická osoba**Výměry a dispozice**

Zastavěná plocha

20.70 m²**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	+10		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+25		
3	Vliv příslušenství	0	+35	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.35 =$				1.35

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

 $H_v = 95\,000.- \text{ Kč} \times 1.00 / 20.70 \text{ m}^2 \times 17.48 \text{ m}^2 / 1.35 = \mathbf{59\,424.- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek smlouva V-742/2016-501**Pozemek: 2299/122, LV 13761***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***80.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2016. Zápis proveden dne 24.02.2016.****V-742/2016-501***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky: 2299/122, LV 13761*

Parcelní číslo:	2299/122	
Obec:	Česká Lípa [561380]	
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]	
Číslo LV:	13761	
Výměra [m²]:	22	
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:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2299/122

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-742/2016
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Datum přijetí:	01.02.2016 12:34
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Česká Lípa (621382)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Černý Pavel	Nabyvatel
Černý Pavel	Navrhovatel
Peška David	Navrhovatel
Peška David	Převodce

Kupní cena **80 000.- Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **garáž řadová**
 Konstrukce **zděná**
 Stav **udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **21.70 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	+10		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+15		
3	Vliv příslušenství	0	+25	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.25 =$				1.25

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 80\,000.- \text{ Kč} \times 1.00 / 21.70 \text{ m}^2 \times 17.48 \text{ m}^2 / 1.25 = \mathbf{51\,554.- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Smlouva V-7678/2015-501Pozemek: **1569, LV 9091**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

65.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.09.2015. Zápis proveden dne 29.09.2015.**V-7678/2015-501**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1569, LV 9091**

Parcelní číslo: [1569](#)

Obec: [Česká Lípa \[561380\]](#)

Katastrální území: [Česká Lípa \[621382\]](#)

Číslo LV: [9091](#)

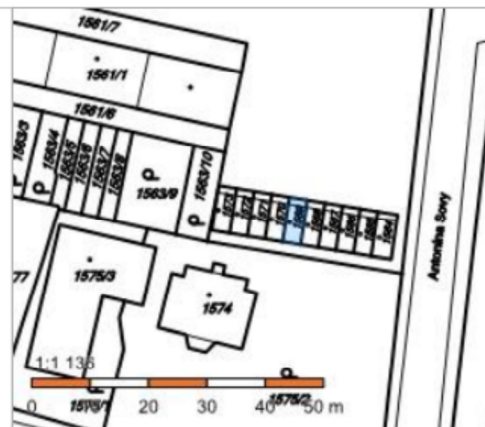
Výměra [m²]: 24

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: garáž

Stavba stojí na pozemku: p. č. [1569](#)

Informace o řízení

Číslo řízení: **V-7678/2015**

Pracoviště: [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Datum přijetí: 02.09.2015 15:50

Stav řízení: Řízení bylo ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Česká Lípa (621382)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Peška David	Nabyvatel
Peška David	Navrhovatel
Pavlík Petr	Převodce

Kupní cena **65 000.- Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **garáž řadová**
 Konstrukce **zděná**
 Stav **udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **20.30 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+5		
2	Ostatní místní vlivy	0	+5	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+5		
3	Vliv příslušenství	0	+5	
$K_f = 1.00 \times 1.05 \times 1.05 =$				1.1025

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 65\,000.- \text{ Kč} \times 1.00 / 20.30 \text{ m}^2 \times 17.48 \text{ m}^2 / 1.1025 = \mathbf{50\,767.- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Smlouva V-10243/2015-501**Pozemek: 1362/8, LV 2923****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí****85.000,00 CZK****Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí****Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015.****V-10243/2015-501****Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny****pozemky: 1362/8, LV 2923**

Parcelní číslo:	1362/8
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	2923
Výměra [m ²]:	26
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:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1362/8

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-10243/2015
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Datum přijetí:	30.11.2015 09:33
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Česká Lípa (621382)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Voborský Vladimír	Převodce
Voborská Jaroslava	Převodce
Loňková Zdenka	Nabyvatel
Loněk Václav	Nabyvatel

Kupní cena **85 000.- Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **garáž řadová**
 Konstrukce **zděná**
 Stav **udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+10		
3	Vliv příslušenství	0	+10	
$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.10 =$				1.10

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 85\,000.- \text{ Kč} \times 1.00 / 22.90 \text{ m}^2 \times 17.48 \text{ m}^2 / 1.10 = \mathbf{58\,984.- \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Smlouva V-213/2016-501	60 744.- Kč
Vzorek Smlouva V-214/2016-501	59 424.- Kč
Vzorek smlouva V-742/2016-501	51 554.- Kč
Vzorek Smlouva V-7678/2015-501	50 767.- Kč
Vzorek Smlouva V-10243/2015-501	58 984.- Kč

Vážený průměr hodnot 56 295.- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti 56 000.- Kč

Odhad tržní hodnoty "01. Pozemek parc.č.1186 zhodnocený stavbou řadové garáže" 56 000.- Kč

Rekapitulace za oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé"

01. Pozemek parc.č.1186 zhodnocený stavbou řadové garáže 56 000.- Kč

Celkem 56 000.- Kč

Odhad tržní hodnoty činí

56 000.- Kč

slovy:

padesátšesttisíc Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb."
slovy: čtyřicettisícdevětsetdevadesát Kč

40 990.- Kč

Celkem za oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé"
slovy: padesátšesttisíc Kč

56 000.- Kč

Použitý předpis pro ocenění v souladu se znaleckým úkolem:

Oddíl "A) LV č.4844 Ocenění dle zákona č.151/1997 Sb." - Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
Oddíl "B) LV č.4844 .Odhad ceny obvyklé" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu
v Ústí nad Labem, 5.12.1986, č.j. Spr5908/86 **pro základní obor EKONOMIKA**
- **odvětví CENY a ODHADY**, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3936/088/2016 ve znaleckém deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č.3936/088/2016.

V Liberci dne 29.5.2016

Znalec: **Josef Slaviček**
kancelář Onera
8.března 21/13, PSČ 460 05 Liberec
tel. 728149490, e-mail: onera@volny.cz



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1186
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	4844
Výměra [m²]:	22
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:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1186

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 25.04.2016 15:00:00.

