

ODHAD OBVYKLÉ TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

Číslo: 2018/08/0149

Předmět odhadu: **Vila 400 m², se zahradou 1660 m², Krásná Lípa**



Typ nemovitosti	
Vila	
Předmět ocenění	
• Pozemek par. č. st. 443/1, výměra 479 m² , zastavěná plocha a nádvoří , jehož součástí je stavba č.p. 654 – rodinný dům • Pozemek par. č. st. 443/2, výměra 18m² , zastavěná plocha a nádvoří , jehož součástí je stavba bez č.p. / č.ev. – zemědělská stavba • Pozemek par. č. 630, výměra 194 m², zahrada, BPEJ 8.50.11 • Pozemek par. č. 631, výměra 1170m², zahrada, BPEJ 8.50.11	
Katastrální údaje	
Kraj	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Krásná Lípa
Počet obyvatel v obci	Krásná Lípa – 3 458 k r. 2018 <i>(zdroj - Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích k 1.1.2018)</i>
Katastrální území	Krásná Lípa
Katastrální pracoviště	Rumburk
Číslo LV	1471

Popis nemovitosti	
Užitná plocha	400 m ²
Počet nadzemních podlaží	2
Vybavení	Dům je kompletně podsklepený. Sklepy jsou kamenné s vysokými klenutými stropy. Jednotlivá patra domu jsou propojena kamenným schodištěm se zábradlím z masivních kovaných prvků. Spodní patro domu vyžaduje kompletní rekonstrukci, která již byla částečně započatá a kde proběhla výměna některých dřevěných oken. Další neosazená okna jsou uskladněná uvnitř domu. Dispoziční uspořádání lze přizpůsobit potřebám nového majitele a mohou tak vzniknout prostory pro podnikání i bydlení. Obě patra nabízejí nadstandardní prostory o velikosti přibližně 130m². V horním patře domu se nachází prostorný byt 5+1, který je po menších úpravách obyvatelný. Půdní i sklepní prostory nevykazují známky zatékání. Dřevěná střešní konstrukce domu s plechovou krytinou je v dobrém stavu.

Technologie výstavby	Smíšená
Rok výstavby	Přelom 19. a 20. stol.
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Třída energetické náročnosti budovy	G – mimořádně nevhodná (podle vyhlášky 78/2013 Sb.)
Vytápění domu	Ústřední topení napojené na kotel na tuhá paliva
Voda	Městský vodovod
Odpady	Svedené do jímky
Poloha nemovitosti	Dům je situován v klidné části města necelý 1 km od náměstí
Ostatní	Na oplocené rovinaté zahradě o rozloze 1660 m ² se nachází několik vzrostlých stromů a menší zděná přízemní stavba. Parkování je na vlastním pozemku.

Odhad tržní obvyklé ceny nemovitosti
3.200.000,- Kč (slovy: <i>Třimilionydvěstětisíckorunčeských</i>)

Podklady pro ocenění nemovitosti	
Odhad byl zpracován s ohledem na:	velikost, účel, umístění, vybavení a stav nemovitosti
Pro odhad obvyklé nabídkové ceny nemovitosti byly použity zjištěné informace o:	• oceňované nemovitosti • nabídce prodeje nemovitostí obdobného typu a druhu využití • nejbližších možných nabídek z dané lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází
Zdroje	cenová mapa pozemků, sreality.cz, ceskereality.cz, reality.cz, reality.idnes.cz, realitymix.cz
Počet nalezených hodnocených nabídek	5

Odhadnutá obvyklá nabídková cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Srovnatelné nemovitosti

1. Prodej vily, 490 m²

Lokalita – Karlova, Varnsdorf (okres Děčín)

Cena – 4 900 000,- Kč

Popis - Nabízíme k prodeji vilu v ulici Karlova v centru obce Varnsdorf. Celková zastavěná plocha nemovitosti je 490m² a náleží k ní přilehlé pozemky o velikosti 5255m². Nemovitost má tři nadzemní podlaží a je celá podsklepená. V přízemí této vily se nachází vstupní chodba s původním dřevěným obložením a dřevěným původním schodištěm. Dále se v tomto patře nachází čtyři pokoje, kuchyň, včetně sociálního zázemí. V prvním patře jsou čtyři pokoje, kuchyň, sociální zázemí která se nyní používá jako byt. V dalším patře je prostorná půda vhodná k možné rekonstrukci na půdní byt. Tato vila prochází částečnou rekonstrukcí (nutno vilu vidět). Na nemovitosti je zhotovená nová střech v hodnotě 2 mil.korun. Tuto nemovitost Vám doporučujeme k využití například jako rodinný dům, sídlo firmy, pension, nebo předělat na nájemní dům.

Fotodokumentace







Ve Varnsdorfu dne 02.08.2018

.....
Radek Pilař