

I/ Nález ze dne 23.8.2024

Předmětem ocenění je kompletní bytová jednotka č. 100/6 o velikosti 3+1, ve II.NP. OD. OD č.p. 100, je na st.p.č 412 ve Stráži pod Ralskem, mezi ulicemi Revoluční a Máchova. Uvedené ulice jsou jedny z hlavních komunikací procházejících městem. Ul. Máchova pokračuje okolo v.n. Stráž pod Ralskem „zadem“ směrem k Hamerskému jezeru, opačným směrem pak Revoluční ul. pokračuje ul. Ploučnickou, které se napojuje na silnici č. 278 vedoucí přes Osečnou a Český dub do Hodkovic nad Mohelkou.

Ul. Revoluční a Mánesova jsou běžnou městskou komunikací.

Obytný dům je situován v části zastavěné obytnými domy – panelové a činžovní domy, provozními objekty, v širším centru města.

Bytová jednotka je ohraničena svislou konstrukcí zdiva.

Stavební pozemek je ohraničený obvodovou zdí OD.

Nemovitá věc sestává z kompletní bytové jednotky č. 100/6 o velikosti 3+1, podílu na OD č.p. 100, st.p.č. 412.

OD je postaven na pozemku rovinného charakteru.

Přístup a příjezd k nemovitostem OD je z asfaltové komunikace, ul. Máchova, po zpevněné ploše místní komunikace. Přístup do bytové jednotky je z chodby II.NP..

Přístup a příjezd:

969/6 – trvalý travní porost; vlastnické právo – Město Stráž pod Ralskem, Revoluční 164, 47127 Stráž pod Ralskem

1351/27 – ostatní plocha/ jiná plocha; vlastnické právo – Město Stráž pod Ralskem, Revoluční 164, 47127 Stráž pod Ralskem

1763 – ostatní plocha/ ostatní komunikace; vlastnické právo – Město Stráž pod Ralskem, Revoluční 164, 47127 Stráž pod Ralskem

Z IS je nemovitost OD a BJ napojena na vodovodní řád, kanalizaci, elektřinu.

Nemovitá věc se ocení dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. a vyhl. MF č.434/2023 Sb..

Nemovitá věc se v daném případě ocení porovnáním - §1a. Na základě porovnání bude zjištěna obvyklá cena. Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/97 Sb. a změn provedených zákony, 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 ze sjednaných cen porovnáním.

pozn.: provedení konstrukcí, prvků vybavy, které nebylo možné prohlédnout, zjistit, prověřit, změřit, zjistit jejich stav vizuálním pohledem apod., údaje o uvedeném byly převzaty z údajů sdělených a upřesněných vlastníkem při provedení místního šetření dne 23.8.2024.

Obytný dům č.p. 100

Dispozice:

Jde o dvoupodlažní, podsklepený obytný dům č.p. 100, na st.p.č. 412. Objekt je základního půdorysu ve tvaru obdélníka. Jde o zděný OD se sedlovou střechou, na které je střešní krytina z plech. šablon. Technický stav obytného domu odpovídá jeho sdělenému stáří a způsobu využití.

Dispozice:

I.PP.: chodba, schody, boční vstup, společné prostory, sklepní kóje.

Mezipodl.: hlavní vstup, vyrovnávací schody do I.NP..

I.NP.: chodba, schody, 3x BJ.

II.NP.: chodba, schody, 3x BJ.

Podkr.: chodba, schody, 2x BJ.

Půda: volný půdní prostor.

Vymezení bytové jednotky – rozsah BJ

Byt č.	Podl.	Vlastník (zjednodušeně)	Vel.	Výměra m ² (bez lodžie, balk.)	Výměra m ² (s lodžii/ balk.)	Podíl	Pozn.
100/6	II.NP	František Teplý	3+1	72,60	89,10	7260/52360	

Konstrukce a výbava bytové jednotky

Vybavení stavby	Podlaží – I.PP. až půda a bytová jednotka 100/6
Základy včetně zemních prací	bet. s vodorovnou a svislou izolací
Svislé nosné konstrukce	zděné
Stropy	nespalné rovným podhledem
Krov, střecha	sedlový
Krytina na střeše	plech. šablony
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	hrubé omítky, vápenné omítky hladké dvouvrstvé, olejové nátěry, vápenné omítky hladké dvouvrstvé štukové
Úprava vnějších povrchů	stěrkové se zateplením
Vnější obklady keramické	kámen
Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC
Schody	teraco
Dveře	plastové s izolačním zasklením, hladké, voštinové, oc. zárubně, plastové s izolačním trojsklem
Vrata	---
Okna	plastová s izolačním zasklením, plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	betonová mazanina, ker. dlažby, ker. dlažba, PVC, koberce, parkety
Vytápění	elektrokotel ÚT, plechové radiátory, krbová kamna
Elektroinstalace	230V a 400V
Bleskosvod	je osazen
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	je provedena
Ohřev TV	el. boiler
Instalace plynu	---
Vybavení kuchyní	PB sporák s el. troubou
Vnitřní hygienické vybavení	WC splachovací 1x, umyvadlo 1x, vana 1x
Výtah	---
Ostatní	STA

Stáří a stav:

Dle údajů vlastníka, byl objekt OD postaven v roce 1968, tzn. jeho stáří je ke dni ocenění 56 let. OD a je s průběžně prováděnou údržbou. BJ byla, dle údajů vlastníka, částečně modernizována v roce 1999.

A/ Bytová jednotka č. 100/6

Vlastník: **František Teplý**
 Spoluvlastnický podíl: **7260/52360**
 Velikost: **3+1**

Předmětem ocenění je kompletní bytová jednotka o velikosti 3+1 umístěná ve II.NP. obytného domu.

Bytová jednotka č. 100/6 – 3+1: obsahuje předsíň ve tvaru písmene „L“, vpravo je koupelna, vlevo je pokoj s oknem směřující k jihovýchodu, přímo je obývací pokoj s lodžii a oknem směřující k jihovýchodu, z OP je přístupný pokoj s oknem a balkonem směřující k jihozápadu (čelo OD). Z pravé části předsíně je vstup na WC, dále pak do spíže a do kuchyně. Okno z kuchyně směřuje k severozápadu. Součástí BJ je 3x sklepní kóje. Vlastník ukázal pouze 1x sklepní kóji a tato nebyla vlastníkem odemčena/zpřístupněna.

Určení charakteru nemovitosti

Jedná se o kompletní bytovou jednotku o velikosti 3+1 v obytném domě, který byl takto postaven a je i takto užíván. Bytová jednotka byla jako samostatná zapsána do KN. Z výše uvedených důvodů jde o bytovou jednotku, která se ocení dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. a vyhl. MF č.434/2023 Sb. §38.

Podlahová plocha bytové jednotky

Předsíň	m ²	7,90
Koupelna	m ²	3,00
Pokoj	m ²	16,00
Obývací pokoj	m ²	20,60
Lodžie	m ²	3,40
Pokoj	m ²	14,60
Balkon	m ²	2,00
WC	m ²	0,75
Spíž	m ²	0,75
Kuchyně	m ²	9,00
Sklepní kóje 1	m ²	7,80
Sklepní kóje 2	m ²	1,60
Sklepní kóje 3	m ²	1,70
Celkem	m²	89,10

B/ Pozemek – spol. podíl ve výši 7260/52360

Ocení se dle §4 vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. a vyhl. MF č.434/2023 Sb..

parcela	č.	412 - zastavěná plocha	m ²	229,00
---------	----	------------------------	----------------	--------

III/ Posudek a ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 100/6 se spoluvlastnickým podílem na OD, pozemku
 Adresa předmětu ocenění: Revoluční 100
 471 27 Stráž pod Ralskem
 LV: 1491, 1447
 Kraj: Liberecký
 Okres: Česká Lípa
 Obec: Stráž pod Ralskem
 Katastrální území: Stráž pod Ralskem
 Počet obyvatel: 3 762
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 963,00 Kč/m²**

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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **565,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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

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

Index polohy

Typ stavby na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční 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: Režidenční 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 nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,816$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,080$$

A/ Bytová jednotka 100/6**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	45 374,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koefficient dle typu podlahové plochy**

předsíň:	7,90 * 1,00 =	7,90 m ²
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
obývací pokoj:	20,60 * 1,00 =	20,60 m ²
lodžie:	3,40 * 0,20 =	0,68 m ²
pokoj:	14,60 * 1,00 =	14,60 m ²
balkon:	2,00 * 0,17 =	0,34 m ²
WC:	0,75 * 1,00 =	0,75 m ²
spíž:	0,75 * 1,00 =	0,75 m ²
kuchyně:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
sklep:	7,80 * 0,10 =	0,78 m ²
sklep:	1,60 * 0,10 =	0,16 m ²
sklep:	1,70 * 0,10 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		74,73 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00

5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem III 0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení III 0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) III 0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové III 0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu III 0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) III 0,85
- Koeficient pro stáří 56 let:
 $s = 1 - 0,005 * 56 = 0,720$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = 0,692$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,756$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 45\,374,- \text{ Kč/m}^2 * 0,692 = 31\,398,81 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,73 \text{ m}^2 * 31\,398,81 \text{ Kč/m}^2 * 0,756 * 1,080 = 1\,915\,815,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 915 815,67 Kč

B/ Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	565,-	1,080		610,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	412	229	610,20	139 735,80
Stavební pozemek - celkem			229	139 735,80	
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	139 735,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7 260 / 52 360
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	19 375,13 Kč

Rekapitulace

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

A/ Bytová jednotka 100/6	1 915 815,70 Kč
B/ Pozemek	19 375,10 Kč
Zjištěná cena - celkem:	1 935 190,80 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 935 190,- Kč

Slovy: Jeden milion devět set třicet pět tisíc jedno sto devadesát Kč

Nemovitá věc byla oceněna dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. a vyhl. MF č.434/2023 Sb.

Obvyklá cena

Jak bylo uvedeno na str. 2, Znaleckého posudku, nemovitá věc se v daném případě ocení porovnáním, tzn. dle §1a vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. a vyhl. MF č.434/2023 Sb. – určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivů zvláštní obliby.

Jako parametr pro srovnání použiji započitatelnou plochu.

místnosti	podl. plocha (m2)	koef.	zap. plocha (m2)
předsíň	7,9	1,0	7,90
koupelna	3	1,0	3,00
pokoj	16	1,0	16,00
obývací pokoj	20,6	1,0	20,60
lodžie	3,4	0,5	1,70
pokoj	14,6	1,0	14,60
balkon	2	0,5	1,00
WC	0,75	1,0	0,75
spíž	0,75	1,0	0,75
kuchyň	9	1,0	9,00
sklep	7,8	0,5	3,90
sklep	1,6	0,5	0,80
sklep	1,7	0,5	0,85
	89,1		
BJ celkem			80,85

Jako měrná jednotka pro srovnání byla využita započitatelná plocha jedn. místností oceňovaného/ posuzovaného nem. majetku, která je 80,85m². Započitatelná plocha je, tak jak ji uvažují standardy ČBA, banky/ stavební spořitelny poskytující hypoteční úvěry/ úvěry stavebního spoření a jsou tvořeny cenové databáze jedn. subjekty, ze kterých jsou uveřejňovány indexy trhu nem. (HB index, CS index).

- plocha běžné garáže se do zap. plochy neuvažuje.
- plocha místností v podkr. se do zap. plochy uvažuje ve výšce 1,30m nad úroveň podlahy
- plocha balkonů lodžii se do zap. plochy uvažuje 50%
- plocha I.PP. se do zap. plochy uvažuje 50%
- plocha stavebně neupravených prostor se neuvažuje, např. půda
- plocha schodiště se v rámci RD uvažuje pouze 1x, apod.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z kupních smluv, příp. dat mě známých z uskutečněných prodejů nem. věcí, které byly mnou oceněny/ prohlédnuty/ zaměřeny.

Porovnávací hodnota

Bytová jednotka 100/6

Oceňovaná nemovitá věc

Započitatelná plocha: 80,85 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka 262/3			
Lokalita:	Stráž pod Ralskem, Revoluční 262			
Popis:	Předmětem prodeje je BJ vel. 2+1 v obytném domě, který obsahuje I.PP., dvě nadzemní podlaží a půdu.			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděný OD			
plocha:	55,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Velikosti objektu - velikost oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou ve vazbě na vnitřní dispozici	1,00			
K3 Poloha - polohu oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou	1,00			
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - celkový stav oceňované/ posuzované nem. věci považují za horší	0,95			
K6 Vliv pozemku - pozemky oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 5.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 470 000	55,90	26 297	0,95	24 982



Zdroj: realizovaný prodej, V-3986/2024-501, 5.8.2024

Název:	Bytová jednotka 261/4			
Lokalita:	Stráž pod Ralskem, Revoluční 261			
Popis:	Předmětem prodeje je BJ vel. 2+1 v obytném domě, který obsahuje I.PP., dvě nadzemní podlaží a půdu			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděný OD			
plocha:	73,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
K2 Velikosti objektu - velikost oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou ve vazbě na vnitřní dispozici				1,00
K3 Poloha - polohu oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou				1,00
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné				1,00
K5 Celkový stav - celkový stav oceňované/ posuzované nem. věci považují za horší				0,95
K6 Vliv pozemku - pozemky oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
Cena [Kč]	plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 31.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 840 000	73,30	25 102	0,95	23 847



Zdroj: realizovaný prodej, V-3895/2024-501, 31.7.2024

Název:	Bytová jednotka 361/3			
Lokalita:	Stráž pod Ralskem, Máchova 361			
Popis:	Předmětem prodeje je BJ v obytném domě, který obsahuje pět nadzemních podlaží. V I.NP. jsou společné prostory, sklepní kóje, ve II.NP. - V.NP. jsou BJ.			
Typ stavby:	želbet OD			
plocha:	78,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
K2 Velikosti objektu - velikost oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou ve vazbě na vnitřní dispozici				1,00
K3 Poloha - polohu oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelnou				1,00
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné				1,00
K5 Celkový stav - celkový stav oceňované/ posuzované nem. věci považují za horší				0,95
K6 Vliv pozemku - pozemky oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ ve zděném OD s menším počtem BJ je na realitním trhu více preferována/ lépe obchodovatelná, než BJ v panelovém domě				1,05
Cena [Kč]	plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 5.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
2 400 000	78,70	30 496	1,00	30 496



Zdroj: realizovaný prodej, V-2810/2024-501, 5.6.2024

Minimální jednotková porovnávací cena	23 847 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 442 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 496 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	26 442 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,85 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 137 836 Kč

Silné stránky

- preferovaná lokalita nedaleko centra města
- II.NP.
- sklepní kóje
- lodžie, balkon
- krbová kamna v OP

Slabé stránky

- morálně zastaralé vybavení

Z výše uvedeného a na základě skutečností popsanych ve Znaleckém posudku jsem názoru, že obvyklá cena nem. věci, za kterou by bylo možné tuto realizovat, za předpokladu prováděné inzerce v odpovídajících periodikách, webových prohlížečích a prodeji uvedeného majetku min. v technickém stavu jaký byl popsán ke stavu ocenění, nem. věc bez jakýchkoli omezení apod. je ve výši:

2,14 mil. Kč

Nemovitá věc byla oceněna porovnáním s nemovitým majetkem, který byl na realitním trhu obchodován.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek, který obsahuje 11 stran jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11.června 2009, č.j. Spr. 4012/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 0648-31/24 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace č. 31/24.

Znalec: Jan Truhlář

Ve 3 vyhotoveních:
2x objednatel
1x archiv znalce

V Liberci



dne 1.10.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

Kat.území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 1491

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Teplý František, Revoluční 100, 47127 Stráž pod Ralskem	900103/2469	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
100/6	byt		byt.z.	7260/52360
Vymezeno v:				
Budova	Stráž pod Ralskem, č.p. 100, byt.dům, LV 1447 na parcele St. 412, LV 1447			
Parcela	St. 412	zastavěná plocha a nádvoří		229m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Teplý František, Revoluční 100, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 900103/2469

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-8904/2022 - 12 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2023 11:01:42. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Klatovy

- Z-105/2023-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 100/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Miky č.j. 120 Ex-8904/2022 -43 ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2023 11:01:45. Zápis proveden dne 16.01.2023; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-95/2023-501

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Teplý František, Revoluční 100, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 900103/2469

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 14:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 1491

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

stina

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 12 D-1167/2021 -50 ze dne 26.05.2022. Právní moc ke dni 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 12:35:12. Zápis proveden dne 24.06.2022.

V-3967/2022-501

Pro: Teplý František, Revoluční 100, 47127 Stráž pod Ralskem

RČ/IČO: 900103/2469

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

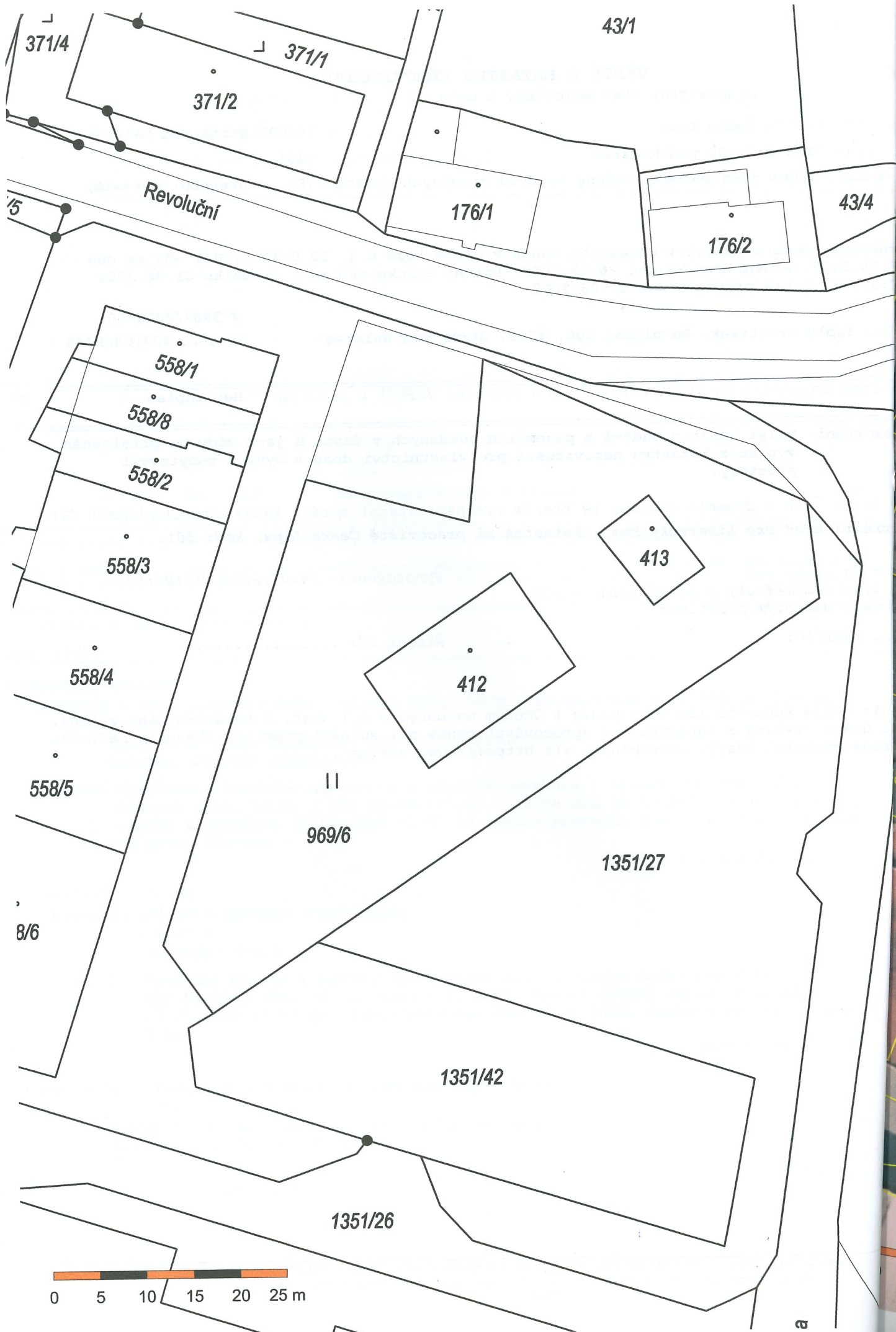
Vyhotovil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.07.2024 15:00:50

Číslo, razítko:

Řízení PÚ:

Uvědomění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



43/4

371/4

371/1

371/2

43/1

Revoluční

176/1

176/2

43/4

558/1

558/8

558/2

558/3

558/4

8/5

413

412

11

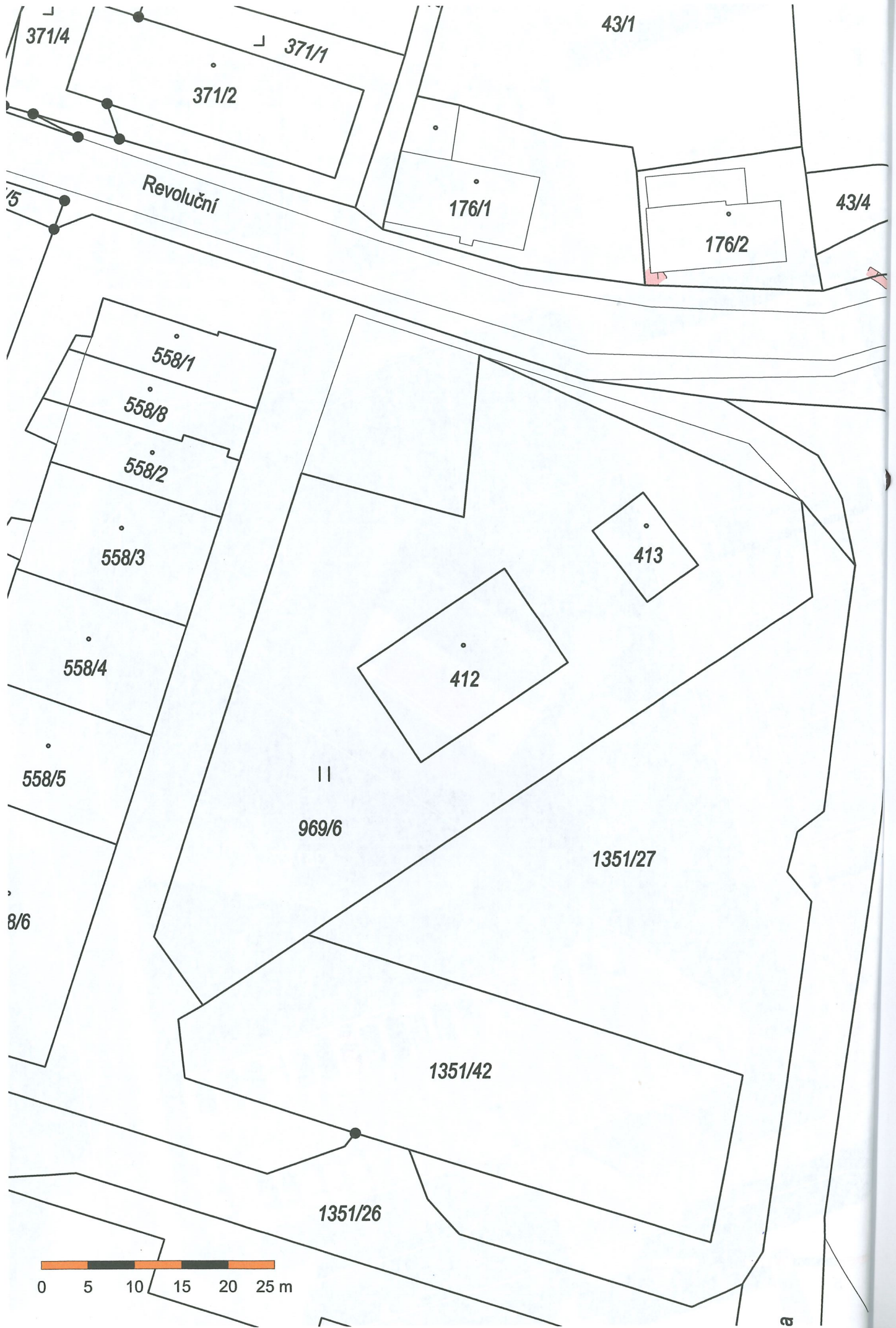
969/6

1351/27

1351/42

1351/26





a

