

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky:

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytový dům č.p. 40, ulice Kateřinská, součást parcely č. 1009/1 v katastrálním území Stráž nad Nisou

Objekt rodinné rekreace č.e. 14, ulice Kateřinská, součást parcely č. 1009/2 v katastrálním území Stráž nad Nisou.

Znalec: Ing. Jaroslav Škorpil
Lázeňský vrch 163
471 63 Staré Splavy

Zadavatel: Insolvenční správce, Mgr. Gabriela Švecová
Nekázanka 881/9
110 00 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA	7 600 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 57

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.11.2023

Vyhotoveno: Ve Starých Splavech 31.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu nemovitostí a jejich příslušenství, a to::

- 1) Bytového domu č.p. 40 s příslušenstvím, který je součástí parcely č. 1009/1 a parcel 1010/4 a 1012 v Katastrálním území a obci Stráž nad Nisou
- 2) Objektu rodinné rekreace č.e. 14 s příslušenstvím, který je součástí parcely č. 1009/3, objekt garáže, který je součástí parcely č. 1009/2 a parcel č.1010/3 a 1010/6

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení tržní hodnoty pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Bytové jednotky v bytovém domě č.p. 40, bytová jednotka v objektu č.e. 14 a garáž jsou pronajaty na dobu určitou. Na objektech nebyly provedeny kromě běžné údržby, žádné modernizace.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2023 za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve vztahu k zadané odborné otázce byly znalcem vybrány zdroje dat z veřejných zdrojů, dostupných informačních databází, z aktuálních i archivních listin a materiálů a také z informací získaných při místních šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- List vlastnictví číslo 1065 pro katastrální území Stráž nad Nisou
- snímek katastrální mapy
- informace z realitního trhu
- databáze prodaných nemovitostí OCTOPUS
- informace realizovaných prodejů z databáze katastru nemovitostí
- vlastní databáze realizovaných cen v dané oblasti
- fotodokumentace pořízená na místním šetření dle 10.11.2023
- výsledky místního šetření a měření ze dne 10.11.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data vycházejí jednak ze zjištění znalce při místním šetření a zaměření dle jeho odbornosti a znalecké praxe, dále z archivů a správy uvedených orgánů a institucí, kde je lze opakovaně ověřit, a tedy je lze považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty jsou pro daný úkol využity následující metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Výnosová hodnota.

Tato další metoda ocenění se používá u těch nemovitostí, které jsou schopny pro svého vlastníka produkovat výnos (zisk) v podobě nájmu nebo pachtu (u pozemků). Jsou to typicky investiční nemovitosti, jejímž cílem je především produkovat zisk než pro vlastní potřebu.

Způsob výpočtu je takový: výnosová hodnota se rovná součtu očekávaných budoucích výnosů z pronájmů (pachtu) přepočtených na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. míry kapitalizace (je úrokovou mírou vyjádřenou v %). Na míru kapitalizace má největší vliv aktuální míra inflace.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro plnění odborné otázky zadavatele, tedy určení obvyklé ceny nemovitých věcí bylo provedeno:

- místní šetření, na kterém bylo provedeno zaměření nemovitosti a provedena fotodokumentace
 - zajištění nájemních smluv na jednotlivé byty a objekt garáže a dílny
 - zajištění dat z KN
 - zajištění cenových údajů evidovaných na Katastrálním úřadě v Liberci k realizovaným prodejům srovnatelných nemovitostí ve Stráži nad Nisou a okrajových částí města Liberce
 - zjištění dat ze serverů státní správy, ČSÚ a místních samospráv vztahující se ke skutečnostem, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, resp. rozhodování potenciálních zájemců o nemovitost. Jedná se především o úroveň občanského a technického vybavení, procento nezaměstnanosti, budoucí rozvoj v okolí i bezproblémové sousedy.
 - zjištění dat uskutečněných prodejů v obci Stráž nad Nisou a okolí ze serveru OCTOPUS
 - zjištění obvyklých cen nájemného bytových a nebytových prostor - garáží
- Veškerá data zajišťoval znalec osobně, což zajišťuje jejich věrohodnost.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Veškerá získaná data byla zpracována způsobem potřebným pro analýzy dat. Byl vytvořen přehledný souhrn dat s uvedením veškerých zjištění z podkladů, konzultací a z místních šetření a z nich došlo k uvedeným výsledkům.

Použita jsou data z evidence Katastru nemovitostí, souhrn zjištěných dat z místního šetření, podpůrně provedena analýza trhu s nemovitostmi dle aktuální inzerce, i data z vlastní databáze.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Stráž nad Nisou, k.ú. Stráž nad Nisou
Adresa nemovité věci: Kateřinská 40, 463 03 Stráž nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Ke dni 10.11. 2023 bylo vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem vloženo následovně:
Strobo Invest s.r.o., Ing., Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1, LV: 144, podíl 1 / 1

Místopis

Obec stavebně srostlá s Libercem. Nákupní zóna Pavlovice v docházkové vzdálenosti 2 km, dosah MHD Liberec. Výhodná poloha vzhledem k dosažitelnosti rychlostní komunikace Praha - Liberec - Německo. V obci základní infrastruktura. Kompletní infrastruktura Liberec. Oceňované nemovitosti se nachází u křižovatky silnic Kateřinská a Londýnská, na hranici katastrálních území Stráž nad Nisou a Staré Pavlovice.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití ☐ RD ☒ byty ☒ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
pozemků:
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

1) Bytový dům z konce 19. století je dvoupodlažní, podsklepený, s vestavěným podkrovím. Stavba zděná z cihel, střecha mansardová, střešní krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce pozink., omítky vápenné štukové, okna různého typu (špaletová, zdvojená, plastová).

V bytovém domě č. p. 40 je 7 bytových jednotek, které jsou dle dostupných informací pronajímány. Stav bytových jednotek dobrý.

K bytovému domu je přistavěna jednopodlažní přístavba s pultovou střechou.

Technický stav interiéru domu dobrý, stav střechy zhoršený, fasáda ve zhoršeném stavu, omítka opadává, na přístavbě fasáda provedena není. Bytový dům je součástí pozemku č. 1009/1 a spolu s pozemkem č. 1010/4 tvoří funkční celek.

2) Budova č.e. 14 je jednopodlažní, dle výpisu z KN určená pro rodinnou rekreaci, zděná se sedlovou střechou. V budově je jedna bytová jednotka a nebytový prostor. Stav bytového prostoru je možno označit jako zhoršený. Je součástí pozemku 10009/2.

Budova bez č.p. součást pozemku p.č. 1009/2 je v KN evidována jako garáž a je také tak využívána. Uvedené pozemky s budovami, uvedené pod bodem 2 tvoří spolu s dalšími pozemky č.1010/3 a 1010/6 funkční celek.

Pozemek č. 1012 je oddělen silnicí a je samostatně užíván.

.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář: Bytový dům č.p. 40 je řádně zapsán v souladu s její kolaudací, sle není zakreslena přístavba v přízemí. Řízení ZDR - 181/2020.

Objekt č.p. 14, není objekt reodinné rekreace, jak je zapsán v katastru nemovitostí, ale má charakter provozního objektu s bytem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitostech vážnou níže uvedená zástavní práva a exekuce. Cena obvyklá, resp. tržní hodnota je stanovena bez vlivu těchto omezení vlastnického práva.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení předběžného opatření

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Strobo Invest s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Strobo Invest s.r.o.

Zahájení exekuce - Strobo Invest s.r.o.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Bytový dům č.p. 40

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky

Objekt č.e. 14

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění E14
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky E14

Obsah tržního ocenění majetku

Bytový dům č.p. 40

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 40

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely č.p. 40

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová metoda

5. Porovnávací hodnota

5.1. Porovnávací hodnota č.p. 40

Objekt č.e. 14

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3

1.2. Garáž, součást parcely č. 1009/2

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely E 14

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota e.č. 14

5. Porovnávací hodnota

5.1. Porovnávací hodnota č.e. 14

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Bytový dům č.p. 40

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Bytový dům č.p. 40

Samostatně stojící objekt, nepodsklepený, patrový s obytnou mansardou. Základní konstrukce je zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. V přízemí jsou komunikační prostory a dva byty, v patře 2 byty a v mansardě 3 byty a komunikační prostory. Objekt stárí cca 100 let. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu, bez zjevných závad. Interiér bytů v dobrém stavu, běžně užívaný. Dožívá střešní krytina a fasáda.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	8,80*18,30+3,8*12,82	=	209,76
2.NP	8,80*18,30+1,5*5,0	=	168,54
mansarda	168,54	=	168,54

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	209,76 m ²	3,80 m	797,09
2.NP	168,54 m ²	3,50 m	589,89
mansarda	168,54 m ²	3,00 m	505,62
Součet	546,84 m²		1 892,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 892,60 / 546,84	= 3,46 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	546,84 / 3	= 182,28 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(8,80*18,30+3,8*12,82)*(3,80)	=	797,07 m ³
2.NP	(8,80*18,30+1,5*5,0)*(3,50)	=	589,89 m ³
mansarda	(168,54)*(3,00)	=	505,62 m ³
zastřešení	(6,80*16,30+1,0*3,0)*2,5/2	=	142,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	797,07 m ³
2.NP	NP	589,89 m ³
mansarda	Z	505,62 m ³
zastřešení	Z	142,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 034,88 m ³

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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá, zdvojená a plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, lino, koberce	S	100
15. Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizováno	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné hygienické vybavení	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,46

Koeficient vybavení K₄: **0,8946**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 150,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9562

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP): * 0,9069

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8946

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7710

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 905,89**

Plná cena: 2 034,88 m³ * 3 905,89 Kč/m³ = **7 948 017,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) * **0,333**

Bytový dům č.p. 40 - zjištěná cena = **2 646 689,81 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 40 = 2 646 689,81 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 646 689,81 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č.1	38,00	1 642,11	5 200,-	62 400,-
Byt č. 2	103,00	1 304,85	11 200,-	134 400,-
Byt č. 3	80,00	1 170,-	7 800,-	93 600,-
Byt č. 4	34,00	1 800,-	5 100,-	61 200,-
Byt č. 5	30,00	1 800,-	4 500,-	54 000,-
Byt č. 6	24,00	1 800,-	3 600,-	43 200,-
Byt č.7	52,00	1 440,-	6 240,-	74 880,-
Výnosy celkem				523 680,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 523 680,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 203 110,40 Kč
- výměra stavebního pozemku: 970,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 210,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 260 467,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 023,36 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

523 680,00 * 40 % - 209 472,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 301 184,64 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 692 992,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Jedná se o stabilizovanou oblast bez zásadních změn. Rozvojové možnosti shledávám modernizaci objektu, kdy bude možno navýšit nájemné a tím i výnosovou hodnotu nemovitosti.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 646 689,81 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 692 992,00 Kč

Rozdíl R = 4 046 302,19 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05 = 7 027 641,60 Kč

Kombinace nákladového a výnosového ocenění - zjištěná cena = 7 027 641,60 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb 2 646 690,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

2 646 690,00

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 92 634,15 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

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 %	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

6

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

i = 1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 088,-	1,140		1 240,32	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 088,-	1,140	0,300	372,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1009/1	884	1 240,32	1 096 442,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1010/4	86	1 240,32	106 667,52
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1012	241	372,10	89 676,10
Stavební pozemky - celkem			1 211		1 292 786,50

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 292 786,50 Kč

Objekt č.e. 14

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění E14

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3

Nepodsklepený objekt, postavený do tvaru L. Obytná část je zděná, patrová s plochou střechou. Skladová část je převážně zděná, se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. Obytná část je se zanedbanou údržbou, skladová část ve v dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,0*4,9-0,4	=	29,00
	11,60*6,30-0,08	=	73,00
2.NP	29,0	=	29,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	29,00	2,30	4,00	116,00
	73,00	4,00	4,00	292,00
2.NP	29,00	2,30	2,30	66,70
Součet	131,00			474,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	474,70 / 131,00	= 3,62 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	131,00 / 2	= 65,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,0*4,9-0,4)*(2,30)	=	66,70 m ³
	(11,60*6,30-0,08)*(4,00)	=	292,00 m ³
2.NP	(29,0)*(2,30)	=	66,70 m ³
zastřešení	73,0*2,0/2	=	73,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	66,70 m ³
	NP	292,00 m ³
2.NP	NP	66,70 m ³

zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

Z $\frac{73,00 \text{ m}^3}{498,40 \text{ m}^3}$

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 vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 24 cm	S	100
3. Stropy	polospalné a nespalné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, lino	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00

13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,01
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9901

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0208
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8801
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9901
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 553,33
Plná cena: 498,40 m ³ * 4 553,33 Kč/m ³	=	2 269 379,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	= 0,333
Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3 - zjištěná cena	= 755 703,43 Kč

1.2. Garáž, součást parcely č. 1009/2

Zděný nepodsklepená přízemní objekt, se sedlovou střechou a možným využitím podkroví. Je přizděn k objektu E 14. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. Objekt je v poměrně dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,80*6,0 =	46,80 4,20 m
		46,80 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,80*6,0)*(4,20) = 196,56
Z	zastřešení	46,80*3,0/2 = 70,20
Obestavěný prostor - celkem:		266,76 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	rovný podhled	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Obvodové stěny	S	28,90	100	1,00	28,90
3. Stropy	S	19,10	100	1,00	19,10
4. Krov	S	10,00	100	1,00	10,00
5. Krytina	P	6,80	100	0,46	3,13
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úpravy povrchů	S	5,10	100	1,00	5,10
8. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
9. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Vrata	S	6,00	100	1,00	6,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9633

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 13):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9633
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 655,60
Plná cena: 266,76 m ³ * 3 655,60 Kč/m ³	=	975 167,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100) * 0,333

Garáž, součást parcely č. 1009/2 - zjištěná cena = **324 730,90 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3	=	755 703,43 Kč
Garáž, součást parcely č. 1009/2	=	324 730,90 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 080 434,33 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Ostatní nemovitosti
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	8,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	8,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt	54,00	1 288,89	5 800,-	69 600,-
Garáž a sklad	99,00	424,24	3 500,-	42 000,-
Výnosy celkem				111 600,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 111 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 635 043,84 Kč
- výměra stavebního pozemku: 512,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 149,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 184 807,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 9 240,38 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

111 600,00 * 40 %	-	44 640,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	57 719,62 Kč
Míra kapitalizace 8,50 %	/	8,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **679 054,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 080 434,33 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 679 054,00 Kč

Rozdíl R = 401 380,33 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 759 330,07 Kč

Kombinace nákladového a výnosového ocenění E14 - zjištěná cena = **759 330,07 Kč**

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb **1 080 000,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 1 080 000,00

3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **37 800,- Kč**

3. Pozemky E14

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$

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	1 088,-	1,140		1 240,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1009/2	270	1 240,32	334 886,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1009/3	102	1 240,32	126 512,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1010/3	25	1 240,32	31 008,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1010/6	115	1 240,32	142 636,80
Stavební pozemky - celkem			512		635 043,84

Pozemky E14 - zjištěná cena celkem = 635 043,84 Kč

Tržní ocenění majetku

Bytový dům č.p. 40

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 40

Samostatně stojící objekt, nepodsklepený, patrový s obytnou mansardou. Základní konstrukce je zděná. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. V přízemí jsou komunikační prostory a dva byty, v patře 2 byty a v mansardě 3 byty a komunikační prostory. Objekt stárí cca 100 let. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu, bez zjevných závad. Interiér bytů v dobrém stavu, běžně užívaný. Dožívá střešní krytina a fasáda.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	8,80*18,30+3,8*12,82	=	209,76
2.NP	8,80*18,30+1,5*5,0	=	168,54
mansarda	168,54	=	168,54

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	209,76 m ²	3,80 m	797,09
2.NP	168,54 m ²	3,50 m	589,89
mansarda	168,54 m ²	3,00 m	505,62
Součet	546,84 m²		1 892,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 892,60 / 546,84	= 3,46 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	546,84 / 3	= 182,28 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(8,80*18,30+3,8*12,82)*(3,80)	=	797,07 m ³
2.NP	(8,80*18,30+1,5*5,0)*(3,50)	=	589,89 m ³
mansarda	(168,54)*(3,00)	=	505,62 m ³
zastřešení	(6,80*16,30+1,0*3,0)*2,5/2	=	142,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	797,07 m ³
2.NP	NP	589,89 m ³
mansarda	Z	505,62 m ³
zastřešení	Z	142,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 034,88 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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá, zdvojená a plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, lino, koberce	S	100
15. Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizováno	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné hygienické vybavení	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8946

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9562
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9069
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8946
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 905,89
Plná cena: 2 034,88 m ³ * 3 905,89 Kč/m ³	=	7 948 017,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	= 0,333
Bytový dům č.p. 40 - zjištěná cena	= 2 646 689,81 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
Stanovená cena staveb	2 646 690,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 646 690,00
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 92 634,15 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely č.p. 40

Porovnávací metoda

Porovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách. Jedná se o parcely přímo přístupné z veřejných komunikací, s možností napojení na základní inženýrské sítě. Jedná se o parcele nezastavěné, jejichž hodnotu nesnižují již postavené stavby.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemková parcela			
Lokalita:	Stráž nad Nisou			
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely. Realizovaná cena 2023. V-6757/2023			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 400 000	1 369	3 214,02	1,00	3 214,02

Název:	Pozemková parcela			
Lokalita:	Stráž nad Nisou			
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely. Realizovaná cena 2023. V-2406/2023			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 390 000	731	3 269,49	1,00	3 269,49

Název:	Pozemková parcela			
Lokalita:	Stráž na Nisou			
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely, jejíž část tvoří 28 m příjezdů. Realizovaná cena 2022. V-11096/2022			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,20		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	936	2 670,94	1,20	3 205,13



Minimální jednotková porovnávací cena	3 205,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 229,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 269,49 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány pozemky ve srovnatelných lokalitách, které byly obchodovány v roce 2022 - 2023. Jedná se o parcely volné, zatím co oceňované jsou z části zastavěné a z tohoto důvodu volím úpravu ceny koeficientem 0,8.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1009/1	884	3 200,00		2 828 800
ostatní plocha	1010/4	86	3 200,00		275 200
zahrada	1012	241	3 200,00		771 200
Obvyklá cena před korekcí ceny					3 875 200
Z části zastavěné			* 0,80	=	3
					100 160,00
Celková výměra pozemků		1 211	Hodnota pozemků celkem		3 100 160

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová metoda

Do analýzy tržního nájemného byly zařazeny nabídky nájmu z lokalit v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Průměrná výše nájemného z tohoto pramene je 2 750 Kč/m²/rok. Ponižíme-li tuto částku 10 % z titulu zdroje ceny - nabídka a o dalších 10 % pak je předpokládána výše průměrného obvyklého nájemného cca 2 200 Kč/m²/rok.

Do výpočtu výnosové hodnoty bylo dosazeno nájemné z platných nájemních smluv. Průměrné nájemné vychází cca 1550 Kč/m²/rok. Je proto zřejmé, že nájemné z nájemních smluv je pod cenou obvyklou a stanovená tržní hodnota z výnosové je pod dosažitelnou hodnotou. Byt v přízemí ve velmi dobrém stavu, ostatní byty jsou standardně vybaveny. Vlastní objekt vyžaduje řešit krytinu a fasádu, ale na druhou stranu je možno parkování na pozemku a k dispozici je i parcela pro odpočinek a relaxaci. V současné době stoupá poptávka po pronajatých bytech a tak klesá i riziko menší obsazenosti. Stanovenou míru kapitalizace ve výši 4,5 % pokládám za reálnou.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	byt č.1	38	1 642	5 200	62 396	4,50
2.	Obytné prostory	byt č.2	103	1 305	11 200	134 400	4,50
3.	Obytné prostory	byt č.3	80	1 170	7 800	93 600	4,50
4.	Obytné prostory	byt č.4	34	1 800	5 100	61 200	4,50
5.	Obytné prostory	byt č. 5	30	1 800	4 500	54 000	4,50
6.	Obytné prostory	byt.č 6	24	1 800	3 600	43 200	4,50
7.	Obytné prostory	byt.č. 7	52	1 440	6 240	74 880	4,50
8.	Ostatní prostory	parcela č.1012	241	160	3 213	38 556	8,00
Celkový výnos za rok:						562 232	
Výpočet hodnoty výnosovým způsobem							
Podlahová plocha			PP	m ²			602
Reprodukční cena			RC	Kč			7 948 017
Výnosy (za rok)							
Dosažitelné roční nájemné za m ²			Nj	Kč/(m ² *ro k)			934
Dosažitelné hrubé roční nájemné			Nj * PP	Kč/rok			562 232
Dosažitelné procento pronajímatelnosti				%			95 %
Upravené výnosy celkem			Nh	Kč/rok			534 120
Náklady (za rok)							
Daň z nemovitosti				Kč/rok			5 000
Pojištění			0,10 % * RC	Kč/rok			7 948
Opravy a údržba			2,00 % * RC	Kč/rok			158 960
Správa nemovitosti				Kč/rok			42 000
Ostatní náklady				Kč/rok			0
Náklady celkem			V	Kč/rok			213 908
Čisté roční nájemné			N=Nh-V	Kč/rok			320 212
Míra kapitalizace				%			4,74
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta						Cv = N / i	
Výnosová hodnota			Cv	Kč			6 755 527

5. Porovnávací hodnota

5.1. Porovnávací hodnota č.p. 40

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	361,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 034,88 m ³
Zastavěná plocha:	209,70 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	564,04 m ²
Plocha pozemku:	1 211,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Vzhledem ke skutečnosti, že nejsou v dané oblasti k dispozici prodané objekty v adekvátním období, srovnatelné velikosti a stavem, je porovnávací hodnota stanovena porovnáním prodaných bytů v roce 2023, ve srovnatelných objektech ve srovnatelném stavu. Jelikož byty v oceňovaném objektu nejsou vyčleněny prohlášením vlastníka a oceňuje se objekt jako celek, je cena bytů ponížena koeficientem, který je běžně využíván při oceňování bytových domů pro bankovní účely, když nejsou k dispozici, stejně jako v daném případě, vhodní reprezentanti bytových domů. Výše koeficientu běžně osciluje mezi 0,70 - 0,80. U objektů, kde nejsou vymezeny jednotky, je používán koeficient na spodní úrovni rozpětí. Průměrná obytná plocha porovnávaných bytů je 57 m². Velikostní ukazatel je proto stanoven tak, že vystihuje obvyklou praxi, že malé byty mají vyšší jednotkovou cenu a velké menší. Oceňovaná nemovitost leží ve srovnatelné poloze jako porovnávané nemovitosti, vzhledem k dosahu MHD, obchodních center a rychlostní komunikace. Proto je volen koeficient 1,00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Bytová jednotka

Lokalita:

Liberec Cidlinská

Popis:

Bytová jednotka velikosti 1+kk, umístěna v 2.NP domu. Bytová jednotka ve srovnatelném stavu, vlastní objekt též ve srovnatelném stavu s dožívající krytinou i fasádou. Realizovaná cen 2023. V-7000/23

Podlaží:

2

Dispozice:

1+kk

Typ stavby:

cihla

Užitná plocha:

40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti užitné plochy bytu - menší než průměr

0,85

K3 Poloha - srovnatelné

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K6 Koeficient celku

0,70

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,90

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Váha: 1

1 800 000

40,00

45 000

0,54

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kč

[Kč/m²]

24 300



Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Liberec ul. Svobody			
Popis:	Bytová jednotka umístěná v domě, postaveném tradiční technologií v období mezi světovými válkami. Bytové jednotky i objekt jsou po částečné modernizaci. Krytina v lepším stavu. Okna, interiér. Realizovaná cena 2023. V-7726/2023.			
Podlaží:	1			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	cihla			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti užitné plochy bytu	1,05			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,90			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Koeficient celku	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
2 800 000	65,00	43 077	0,60	25 846



Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Liberec - Růžodolská			
Popis:	Bytová jednotky v objektu, postaveném tradiční technologií v období mezi světovými válkami. Je dobře udržovaný. Objekt i jednotlivé byty jsou v lepším technickém stavu, než oceňovaný objekt. Realizovaná cena 2023. V-2206/23			
Podlaží:	1			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	cihla			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti užitné plochy bytu	1,05			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,85			
K5 Celkový stav	0,85			
K6 Koeficient celku	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
3 290 000	66,00	49 848	0,50	24 924



Minimální jednotková porovnávací cena	24 300 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	25 023 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	25 023 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 846 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	25 023 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	361,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	9 033 303,00
Výsledná porovnávací hodnota	9 033 303 Kč

Objekt č.e. 14

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3

Nepodsklepený objekt, postavený do tvaru L. Obytná část je zděná, patrová s plochou střechou. Skladová část je převážně zděná, se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. Obytná část je se zanedbanou údržbou, skladová část ve v dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,0*4,9-0,4	=	29,00
	11,60*6,30-0,08	=	73,00
2.NP	29,0	=	29,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	29,00	2,30	4,00	116,00
	73,00	4,00	4,00	292,00
2.NP	29,00	2,30	2,30	66,70
Součet	131,00			474,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	474,70 / 131,00	= 3,62 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	131,00 / 2	= 65,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,0*4,9-0,4)*(2,30)	=	66,70 m ³
	(11,60*6,30-0,08)*(4,00)	=	292,00 m ³
2.NP	(29,0)*(2,30)	=	66,70 m ³
zastřešení	73,0*2,0/2	=	73,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	66,70 m ³
	NP	292,00 m ³
2.NP	NP	66,70 m ³
zastřešení	Z	73,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		498,40 m ³

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 vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 24 cm	S	100
3. Stropy	polospalné a nespalné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, lino	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

99,01

Koeficient vybavení K₄:

0,9901

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 1,0208

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8801

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9901

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 553,33**

Plná cena: 498,40 m³ * 4 553,33 Kč/m³

= **2 269 379,67 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

* **0,333**

Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3 - zjištěná cena

= **755 703,43 Kč**

1.2. Garáž, součást parcely č. 1009/2

Zděný nepodsklepená přízemní objekt, se sedlovou střechou a možným využitím podkroví. Je přizděn k objektu E 14. Popis jednotlivých konstrukčních dílů je zřejmý z oddílu vybavení. Objekt je v poměrně dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,80*6,0 = 46,80	4,20 m
		46,80 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,80*6,0)*(4,20) = 196,56
Z	zastřešení	46,80*3,0/2 = 70,20

Obestavěný prostor - celkem: **266,76 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	rovný podhled	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Obvodové stěny	S	28,90	100	1,00	28,90

3. Stropy	S	19,10	100	1,00	19,10
4. Krov	S	10,00	100	1,00	10,00
5. Krytina	P	6,80	100	0,46	3,13
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úpravy povrchů	S	5,10	100	1,00	5,10
8. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
9. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Vrata	S	6,00	100	1,00	6,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9633

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 13):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9633
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 655,60
Plná cena: 266,76 m ³ * 3 655,60 Kč/m ³	=	975 167,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
---	---	-------

Garáž, součást parcely č. 1009/2 - zjištěná cena	=	324 730,90 Kč
---	---	----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb **1 080 000,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 080 000,00
3,50 % z ceny staveb	*
	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	37 800,- Kč
--	---	--------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely E 14

Porovnávací metoda

Porovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách. Jedná se o parcely přímo přístupné z veřejných komunikací, s možností napojení na základní inženýrské sítě. Jedná se o parcele nezastavěné, jejichž hodnotu nesnižují již postavené stavby.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemková parcela				
Lokalita:	Stráž nad Nisou				
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely. Realizovaná cena 2023. V-6757/2023				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -	1,00				
velikost pozemku -	1,00				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
4 400 000	1 369	3 214,02	1,00	3 214,02	



Název:	Pozemková parcela				
Lokalita:	Stráž nad Nisou				
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely. Realizovaná cena 2023. V-2406/2023				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -	1,00				
velikost pozemku -	1,00				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
2 390 000	731	3 269,49	1,00	3 269,49	



Název:	Pozemková parcela			
Lokalita:	Stráž na Nisou			
Popis:	Pozemková parcela určená územním planem k zastavění rodinným domem. Příjezová komunikace a základní inženýrské sítě jsou na hranici parcely, jejíž část tvoří 28 m příjezdů. Realizovaná cena 2022. V-11096/2022			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,20		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	936	2 670,94	1,20	3 205,13



Minimální jednotková porovnávací cena	3 205,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 229,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 269,49 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány pozemky ve srovnatelných lokalitách, které byly obchodovány v roce 2022 - 2023. Jedná se o parcely volné, zatím co oceňované jsou z části zastavěné a z tohoto důvodu volím úpravu ceny koeficientem 0,8.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1009/2	270	3 200,00		864 000
zastavěná plocha a nádvoří	1009/3	102	3 200,00		326 400
ostatní plocha	1010/3	25	3 200,00		80 000
ostatní plocha	1010/6	115	3 200,00		368 000
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 638 400
Z části zastavěné			* 0,80	=	310 720,00
Celková výměra pozemků		512	Hodnota pozemků celkem		1 310 720

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota e.č. 14

Do výpočtu výnosové hodnoty byly dosazeny nájem z platných nájemních smluv. Vzhledem ke stavu bytové jednotky považují výši nájemného za reálné.

Z analýzy tržního nájemného je ale zřejmé, že nájemné za garáž a dílnu, která též může sloužit jako garáž, je výrazně pod hodnotou obvyklého nájemného i po úpravě koeficientem zdroje ceny.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	byt	52	1 440	6 240	74 880	4,50
2.	Ostatní prostory	dílna a garáž	100	420	3 500	42 000	6,00
Celkový výnos za rok:						116 880	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	152
Reprodukční cena	RC	Kč	3 244 548
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	769
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	116 880
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	111 036
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	3 245
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	64 891
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	68 136
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	42 900
Míra kapitalizace		%	5,04
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	851 190

5. Porovnávací hodnota

5.1. Porovnávací hodnota č.e. 14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	114,00 m ²
Obestavěný prostor:	765,16 m ³
Zastavěná plocha:	102,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	131,00 m ²
Plocha pozemku:	512,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Stráž nad Nisou			
Popis:	Samostatně stojící dům, nepodsklepený, část přízemní se sklonitou střechou a nevyužitým podkrovím pro obytné účely, část patrová. Konstrukce je zděná. Lepší technický stav než oceňovaná nemovitost. Realizovaná cena 2022. V-5833/2022.			
Pozemek:	918,00 m ²			
Užitná plocha:	145,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
K2 Velikosti objektu - větší	1,20			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - větší	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávány bez garáže	1,10			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 400 000	145,00	9 655	1,01	9 752

Zdroj: Octopus a CUZK

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Liberec - Ruprechtice			
Popis:	Samostatně stojící dům nepodsklepený přízemní se sdlovou střechou a částečně využitým podkrovím pro obytné účely. Mírně lepší technický stav než oceňovaný. Velký pozemek. rRealizovaná cena 2023. V-5539/2023			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,90			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - větší	0,80			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný garáž	1,10			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 600 000	120,00	13 333	0,71	9 466

Zdroj: Octopus a CUZK

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Jablonec nad Nisou - Proseč nad Nisou

Popis:

Samostatně stojící dům, nepodsklepený, přízemní se sklonitou střechou a nevyužitým podkrovím pro obytné účely. Základní konstrukce je zděná. Stavem a vybavením srovnatelný s obytnou částí oceňovaného objektu. Realizovaná cena 2022. V-776/2022.

Pozemek:

1 468,00 m²

Užitná plocha:

95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný s garáží	1,10



Zdroj: Octopus a CUZK

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	95,00	12 632	0,81	10 232



Zdroj: Octopus a CUZK

Minimální jednotková porovnávací cena	9 466 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 817 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 232 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 817 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 119 138 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Bytový dům č.p. 40

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění	7 027 642,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	92 634,- Kč
3. Pozemky	1 292 787,- Kč

Bytový dům č.p. 40 - celkem: **8 413 063,- Kč**

Objekt č.e. 14

1. Kombinace nákladového a výnosového ocenění E14	759 330,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	37 800,- Kč
3. Pozemky E14	635 044,- Kč

Objekt č.e. 14 - celkem: **1 432 174,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 9 845 237,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 845 240,- Kč

slovy: Devětmilionůsmsetčtyřicetpěttisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

9 845 240 Kč

slovy: Devětmilionůsmsetčtyřicetpěttisícdvěstěčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Bytový dům č.p. 40

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytový dům č.p. 40	2 646 690,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	92 634,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Parcely č.p. 40	3 100 160,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Výnosová metoda	6 755 527,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. Porovnávací hodnota č.p. 40	9 033 303,- Kč

Bytový dům č.p. 40 - Tržní hodnota

6 750 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

Objekt č.e. 14

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova E 14 - součást parcely č. 1009/3

755 703,- Kč

1.2. Garáž, součást parcely č. 1009/2

324 731,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

1 080 434,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

37 800,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely E 14

1 310 720,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota e.č. 14

851 190,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. Porovnávací hodnota č.e. 14

1 119 138,- Kč

Objekt č.e. 14 - Tržní hodnota

850 000 Kč

slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

Porovnávací hodnota

10 152 441 Kč

Výnosová hodnota

7 606 717 Kč

Věcná hodnota

8 268 438 Kč

z toho hodnota pozemku

4 410 880 Kč

Silné stránky

Pozemky pro možnost parkování a relaxace, velmi dobrý dosah obchodních zón a rychlostní komunikace R 35.

Slabé stránky

Dožívající krytina a fasáda na bytovém domě č.p. 40 a nevalný stav bytu v e.č.14.

Tržní hodnota

7 600 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

1. Tržní hodnota pozemkové parcely č. 1009/1 jejíž součástí je bytový dům č.p. 40 a dalších souvisejících parcel č. 1010/4 a 1012 v katastrálním území a obci Stráž nad Nisou byla stanovena kombinací oceňovacích metod nákladové, porovnávací, výnosové a ceny zjištěné. Pro porovnání nebyly k dispozici srovnatelné bytové domy, obchodované v adekvátním období v dané a srovnatelných lokalitách. Porovnávací hodnota byla proto stanovena porovnáním prodaných bytů a upravena příslušnými koeficienty. Proto jako nejvíce vypovídající pokládám výnosovou hodnotu, neb je stanovena převážně z nájmu platných nájemních smluv a výši nájemného nepokládám za rizikové a špatně dosažitelné.

2. Tržní hodnota pozemkové parcely č. 1009/3, jejíž součástí je objekt rodinné rekreace s nebytovými prostory, parcely č. 1009/2 jejíž součástí je garáž a dalších souvisejících parcel č. 1010/3 a 1010/6 v katastrálním území a obci Stráž nad Nisou byla stanovena kombinací oceňovacích metod nákladové, porovnávací, výnosové a ceny zjištěné. Stejně jako u výše uvedené nemovitosti pokládám za nejvíce vypovídající výnosovou hodnotu.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí a jejich příslušenství, a to::

- 1) Bytového domu č.p. 40 s příslušenstvím, který je součástí parcely č. 1009/1 a parcel 1010/4 a 1012 v Katastrálním území a obci Stráž nad Nisou
- 2) Objektu rodinné rekreace č.e. 14 s příslušenstvím, který je součástí parcely č. 1009/3, objekt garáže, který je součástí parcely č. 1009/2 a parcel č.1010/3 a 1010/6

Výsledek:

Na základě místního šetření a provedené expertízy, byla stanovena tržní hodnota nemovitostí, zapsaných na listu vlastnictví č. 1065, pro katastrální území a obec Stráž nad Nisou, ve výši 7 600 000 Kč.

Tržní hodnota

7 600 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1065	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	7
Tabulka nájemného z nájemních smluv.	1
Povodňová mapa	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 560302323.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy krajského soudu v Ústí n. Labem ze dne 5.12.1996 č.j. Spr 5896/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem .

Ve Starých Splavech 31.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Škorpil
Lázeňský vrch 163
471 63 Staré Splavy

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č:

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1065	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	7
Tabulka nájemného z nájemních smluv.	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2023 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 98 INS 8748 / 2016 pro Gabriela Švecová, Mgr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544477 Stráž nad Nisou

Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou

List vlastnictví: 1065

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Strobo Invest s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1	02144361	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1009/1	884	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stráž nad Nisou, č.p. 40, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1009/1					
	1009/2	270	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1009/2					
	1009/3	102	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stráž nad Nisou, č.e. 14, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1009/3					
	1010/3	25	ostatní plocha	manipulační plocha	
	1010/4	86	ostatní plocha	jiná plocha	
	1010/6	115	ostatní plocha	jiná plocha	
	1012	241	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 6 500 000 Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1009/1, Parcela: 1009/2, Parcela: 1009/3, Parcela: 1010/3, Parcela: 1010/4, Parcela: 1010/6, Parcela: 1012

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2013.

V-3791/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 6 298 745,40 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 544477 Stráž nad Nisou
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou List vlastnictví: 1065

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pořadí k 25.09.2015 21:08

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: 1009/1, Parcela: 1009/2, Parcela: 1009/3, Parcela: 1010/3, Parcela: 1010/4, Parcela: 1010/6, Parcela: 1012

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud v Českých Budějovicích 15 C-50/2015 -38 ze dne 11.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2015 14:32:08. Zápis proveden dne 24.02.2015.

Z-970/2015-505

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení Okresní soud v Českých Budějovicích 15 C-50/2015 ze dne 20.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2015 16:55:29. Zápis proveden dne 28.05.2015.

Z-2995/2015-505

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Strobo Invest s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02144361

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město -
Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-09042/2015 -006 ze dne 12.06.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.09.2015 21:08:25. Zápis proveden dne 01.10.2015; uloženo
na prac. Liberec

Z-5787/2015-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1009/1, Parcela: 1009/2, Parcela: 1009/3, Parcela: 1010/3, Parcela: 1010/4, Parcela: 1010/6, Parcela: 1012

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-09042/2015 -008 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2015 08:46:27. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Liberec

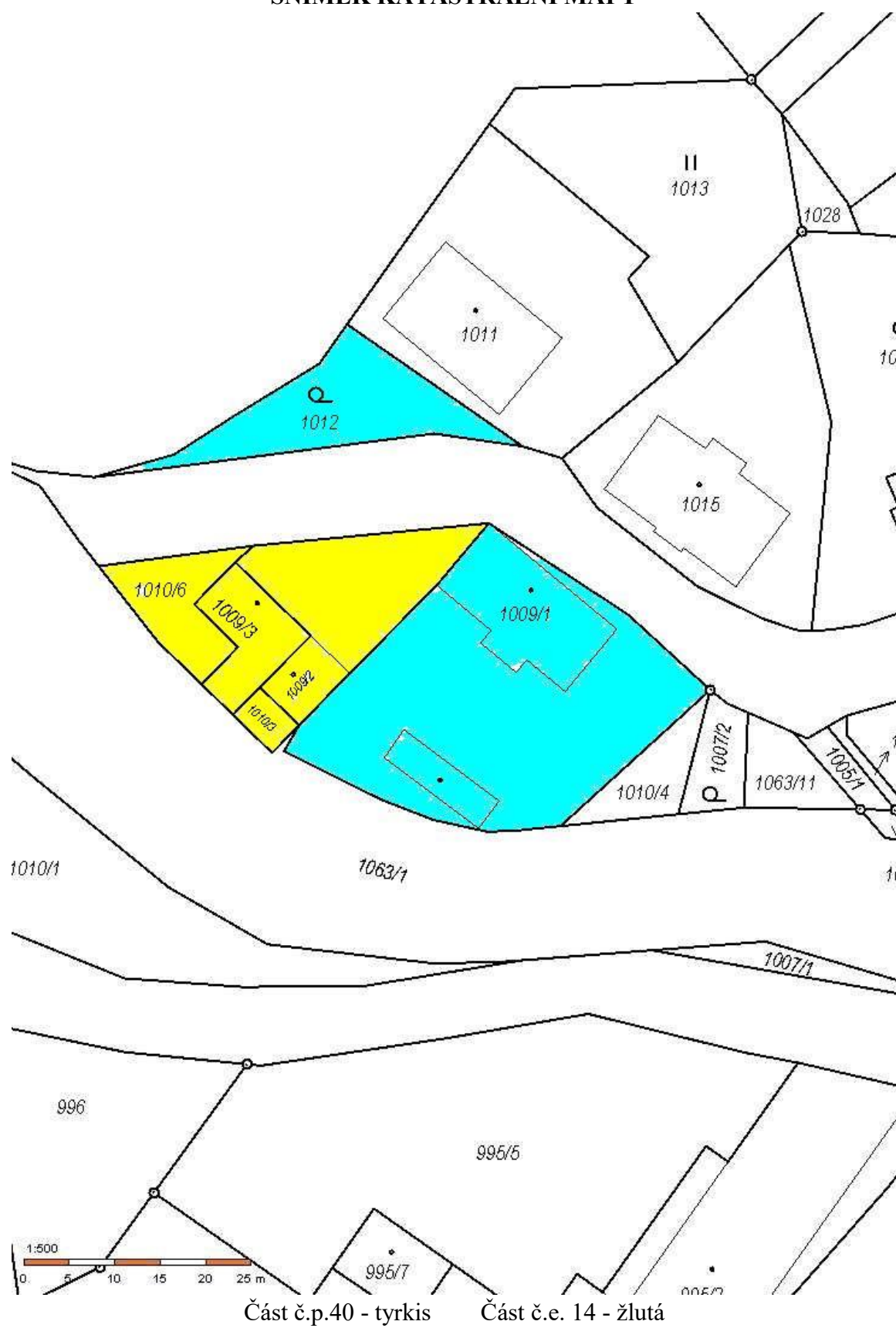
Z-5921/2015-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 544477 Stráž nad Nisou
Kat.území: 756393 Stráž nad Nisou List vlastnictví: 1065

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



Situace širších vztahů



Poloha v obci



Poloha v ulici

FOTODOKUMENTACE - ČÁST BYTOVÝ DŮM

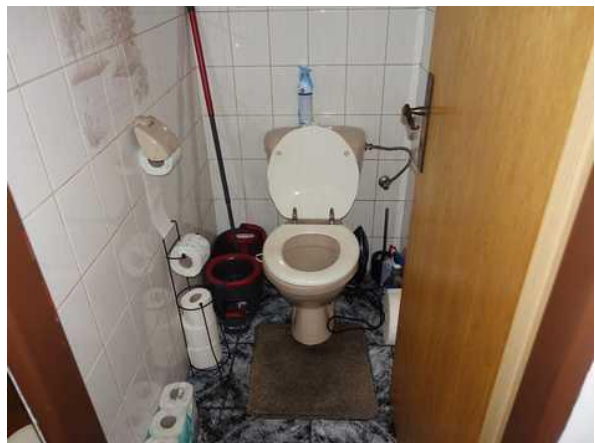


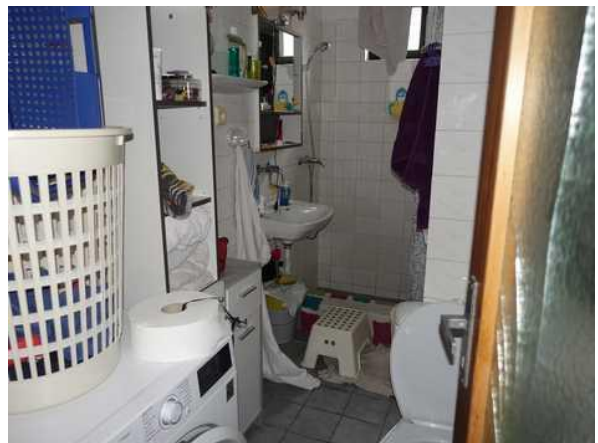
Parcela č.1012 za silnicí



Parcela č. 1012 za silnicí

BYT Č.P.40







ČÁST 2 - E.Č. 14 A GARÁŽ



BYTOVÝ PROSTOR



GARÁŽ A DÍLNA



TABULKA NÁJEMNÉHO Z PODEPSANÝCH NÁJEMNÍCH SMLUV

Byt č.	Výměra v m2	Čisté měsíční nájemné v Kč
40/1	38	5 200
40/2	103	11 200
40/3	80	7 800
40/4	34	5 100
40/5	30	4 500
40/6	24	3 600
40/7	52	6 240
14E/1	52	6 240
Garáž a dílna	100	3 500

