

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8240/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, byt 276/35

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Stráž pod Ralskem, k.ú. Stráž pod Ralskem

Adresa nemovité věci: Mimoňská 276-277, 471 27 Stráž pod Ralskem

Vlastník bytu: Kamila Kupcová, Mimoňská 276, 471 27 Stráž pod Ralskem, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce ve věci Kamily Kupcové a Pavla Kupce, INS-SPRÁVCE v.o.s.

Adresa objednavatele: Dlouhá 103, 500 02 Hradec Králové

ZHOTOVITEL : René Tomeš

Adresa zhotovitele: Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové

IC: 72884452

telefon: 603203065

e-mail:

tomes@reality-hk.cz

DIČ: CZ56080612176 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení §219 odst. 4.5 zákona č.182/2006Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

680 000 Kč

Stav ke dni : 13.9.2017

Datum místního šetření: 13.9.2017

Za přítomnosti: paní Kupcové - vlastnice a znalce

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení:

2

Hradci Králové, dne 18.10.2017

René Tomeš

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění ceny obvyklé bytu č. 276/35 včetně spoluvlastnického podílu na budově čp.276 a 277 Stráž pod Ralskem na stp.č.674 a st.675 a podílu na stp.č.674 a 675, vše v katastrálním území a obci Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa.

Přehled podkladů

vlastní zjištění na místě samém

- objednávka na vyhotovení posudku z 5.9.2017
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1585
- internetové nahlížení do KN - snímek katastrální mapy www.cuzk.cz
- internetové stránky www.mapy.cz
- vlastní databáze prodaných nemovitých věcí
- databáze nabízených nemovitostí z www.sreality.cz
- zjištění na místě samém – 13.9.2017
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- informace podané paní Kupcovou
- fotodokumentace pořízená na místě samém
- snímek katastrální mapy
- údaje sdělené objednavatelem

Místopis

Město Stráž pod Ralskem se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, v údolí řeky Ploučnice pod kuzelem vrchu Ralsko.

Byt je v domě v ulici Mimoňská v části obce navazující na centrum města v sídlištní zástavbě.

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace
	☒ elektro	☐ plyn
		☐ 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:

širší centrum - sídlištní zástavba

Celkový popis

Bytová jednotka v panelovém domě z roku 1985, revitalizace v roce 2006 - zateplení a obměna oken. Dům o 2 číslech popisných, osmi nadzemních a jednom podzemním podlaží, byt umístěn v IINP, výtah je. Byt o velikosti 1+3+lodžie+sklep.

Dům v ulici Mimoňská. Veškerá infrastruktura a vybavenost v místě. Byt v dobrém stavu, vyklizen.

Silné stránky

přístup z veřejné cesty
stavebně technický stav
podlaží
revitalizovaný dům

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo
Exekuce
Insolvenční řízení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami: Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Fotodokumentace





OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek RK a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

V současné době jsou v daném místě a čase byty obdobné velikosti a umístění běžně obchodovány. Při stanovení ceny obvyklé jsem použil srovnávací metodu s nabízenými bytovými jednotkami v dané lokalitě.

Byt 276/35

Oceňovaná jednotka

Byt v dobrém stavu, nová koupelna a WC v r 2005, obměna oken 2006, dům zateplený, byt v IINP 1+3+zasklená lodžie.

kuchyň	10,5
pokoj	21,3
pokoj	13
pokoj	12,2
předsíň	9,2
koupelna	3
WC	1,1
Celkem plocha bytu	70,3m²
lodžie a sklep mimo byt	4,8

Lokalita:	Mimoňská
Popis:	byt v IINP 1+3 + lodžie+sklep
Dispozice:	1+3
Typ stavby:	panel zatepleno
Podlaží:	2
Plocha bytu:	70,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Výše použité koeficienty K1-K7 vyjadřují vztah mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí, jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient menší než 1

Srovnatelné jednotky – nabídka na www.sreality.cz:

Název:

vzorek 1. Prodej bytu 3+1 70 m2

Lokalita:

Mimoňská, Stráž pod Ralskem

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi bytu 3+1+L v družstevním vlastnictví, ve 4. patře panelového domu ve Stráži pod Ralskem. Byt prošel celkovou revitalizací. Byt má zasklenou lodžii. Klidná lokalita. Doporučujeme Ev. číslo: 12859.

Podlaží:

4

Dispozice:

1+3

Typ stavby:

panel

Podlahová plocha:

70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - porovnatelná

1,00

K2 Typ stavby - porovnatelný

1,00

K3 Stáří - stejné

1,00

K4 balkon, lodžie, sklep - ano

1,00

K5 Velikost - porovnatelná

1,00

K6 Vybavení - porovnatelné

1,00

K7 Zdroj nabídky - nabídka, nezobchodováno

0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - porovnatelná; Typ stavby - porovnatelný; Stáří - stejné; balkon, lodžie, sklep - ano; Velikost - porovnatelná; Vybavení - porovnatelné; Zdroj nabídky - nabídka, nezobchodováno;

Cena

[Kč]

Podlahová plocha

[m²]

Jedn. cena

Kč/m²

Celkový koef.

K_c

Upravená j. cena

[Kč/m²]

850 000

70.00

12 143

0.80

9 714



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	vzorek 2. Prodej bytu 2+kk 42 m²			
Lokalita:	Mimoňská, Stráž pod Ralskem			
Popis:	Nabízíme Vám prodej družstevního bytu o dispozici 2+kk ve Stráži pod Ralskem. Panelový dům je po kompletní revitalizaci: nové zateplení, fasáda, plastová okna, vchodové dveře, schránky, střecha, stoupačky. Bytová jednotka, která se nachází v sedmém /posledním/patře je po rekonstrukci: koupelny s vanou, umyvadlem a zrcadlovou skříňkou, kuchyň s kuchyňskou linkou, na chodbě s vestavěná skříň. K bytu patří sklepní kóje. Velice klidné místo, vřele doporučuji.			
Podlaží:	7			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panel			
Podlahová plocha:	42,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - porovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - porovnatelný	1,00
K3 Stáří - porovnatelné	1,00
K4 balkon, lodžie, sklep - sklep	0,90
K5 Velikost - menší	1,05
K6 Vybavení - porovnatelné, vyšší patro	1,05
K7 Zdroj nabídky - nabídka	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Lokalita - porovnatelná; Typ stavby - porovnatelný; Stáří - porovnatelné; balkon, lodžie, sklep - sklep; Velikost - menší; Vybavení - porovnatelné, vyšší patro; Zdroj nabídky - nabídka;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
507 000	42,00	12 071	0,79	9 582

Název: vzorek 3. Prodej bytu 3+1 70 m²**Lokalita:** Mimoňská, Stráž pod Ralskem

Popis: Nabízíme k prodeji družstevní byt 3+1 s lodžii ve Stráži pod Ralskem. Výměra bytu je 70 m² a nachází se v 4. nadzemním podlaží. V domě je výtah. Byt byl před pěti lety rekonstruován - koupelna, WC a štuky. Obývací pokoj a (dětský) pokoj je orientovaný jihozápadně. Kuchyně a ložnice severovýchodním směrem.

Podlaží: 4**Dispozice:** 1+3**Typ stavby:** panel**Podlahová plocha:** 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - porovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - panel	1,00
K3 Stáří - porovnatelné	1,00
K4 balkon, lodžie, sklep - balkon/sklep	1,00
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - porovnatelné	1,00
K7 Zdroj nabídky - nabídka	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Lokalita - porovnatelná; Typ stavby - panel; Stáří - porovnatelné; balkon, lodžie, sklep - balkon/sklep; Velikost - porovnatelná; Vybavení - porovnatelné; Zdroj nabídky - nabídka;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
799 000	70,00	11 414	0,80	9 131

Název: vzorek 4. Prodej bytu 3+1 70 m²**Lokalita:** Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Popis: Prodej bytu o dispozici 3+1 s lodžii a celkové ploše 70 m², který se nachází v klidné části města Stráž pod Ralskem. Byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží zatepleného panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Jedná se o byt s

nízkými náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě a docházkové vzdálenosti. Pro více informací volejte makléře.

Podlaží: 1
Dispozice: 1+3
Typ stavby: panel
Podlahová plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 balkon, lodžie, sklep	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky - nezobchodováno	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Zdroj nabídky - nezobchodováno;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
888 000	70,00	12 686	0,80	10 149

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

v obci Stráž pod Ralskem je ke dni ocenění je nabízeno 15 bytů, z toho 6 s dispozicí 3+1 různého stavu a vybavení a polohy, nabídkové ceny nejsou konečné, ve většině obchodů dochází ke snížení kupní ceny. Byt je dobře obchodovatelný za cenu 680 000Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 131 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 644 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 149 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy

Průměrná jednotková cena oceňované jednotky	9 644 Kč/m ²
Celková podlahová plocha oceňované jednotky	70,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	677 973 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota zaokrouhleno 680 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vypočtena pomocí porovnání nabízených nemovitostí v dané lokalitě. Od obvyklé ceny nejsou odečteny dluhy, které s převodem nezaniknou. Nebyl předložen doklad o bezdlužnosti od správce SVJ.

Obvyklá cena bytu č. 276/35 včetně spoluvlastnického podílu 703/25008 na budově čp.276 a 277 Stráž pod Ralskem na stp.č.674 a st.675 a podílu 703/25008 na stp.č.674 a 675, vše v katastrálním území a obci Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa.

680 000 Kč, slovy: šestsetosmdesát tisíc Kč

Hradci Králové 18.10.2017

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8240/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví 1585	2/2
Snímek katastrální mapy	1/1
Mapa oblasti	1/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2017 13:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 25555/2016 pro Lenka Jandurová, Ing.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

Území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 1585

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kupcová Kamila, Mimoňská 276, 47127 Stráž pod Ralskem	735602/2311	

Nemovitosti

Č.p./jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
276/35	byt		byt.z.	703/25008

Vymezeno v:

Budova Stráž pod Ralskem, č.p. 276, 277, byt.dům, LV 708
na parcele St. 674, LV 708
St. 675, LV 708

Parcela St. 674 zastavěná plocha a nádvoří 214m2
St. 675 zastavěná plocha a nádvoří 214m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 430.000,- Kč s přísl.

Hypoteční banka, a.s., Radlická Jednotka: 276/35

V-2014/2008-501

333/150, Radlice, 15000 Praha 5,

RČ/IČO: 13584324

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2008.

V-2014/2008-501

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zahájení exekuce

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

Kupcová Kamila, Mimoňská 276, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 735602/2311

Z-7947/2016-404

Smlouva Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-18718/2016 - 9 ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 29.09.2016; uloženo na prac. Klatovy

Z-7947/2016-404

Další zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 276/35

Z-4412/2016-501

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 09.01.2017 13:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 1585

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

o vztahu
právění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Miky č.j. 120 Ex-18718/2016 -21 ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 30.09.2016; uloženo na prac. Česká Lípa Z-4412/2016-501

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

Kupcová Kamila, Mimoňská 276, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 735602/2311

Z-5359/2016-501

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem- pobočka v Liberci č.j. KSLB86 INS-25555/2016 -A-7 ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.12.2016. Zápis proveden dne 07.12.2016; uloženo na prac. Česká Lípa Z-5359/2016-501

Jiné zápisy - Bez zápisu

Byty a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 10.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007.

V-6935/2007-501

RČ/IČO: 735602/2311

Pro: Kupcová Kamila, Mimoňská 276, 47127 Stráž pod Ralskem

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

Upozornění: 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.

ovil:

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.01.2017 16:01:23

Kopie katastrální mapy ze dne 18.10.2017



STRÁŽ POD RAL



