

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 0034536/2025 - část A

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 97 se stavbou RD čp. 51, pozemky p.č. 98/1, 99/1 99/2 se stavbou bez čp., a pozemek p.č. 100, zapsané na LV č. 46 a dále podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 103/2 a 104 zapsaný na LV č. 307, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140
Číslo posudku v evidenci znalce: 26

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 Ex 3342/24-42

TRŽNÍ HODNOTA

9 050 000 Kč

Počet stran: 58

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.2.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 24.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

Dle usnesení č.j. 131 Ex 3342/24-42 je předmětem ocenění pozemek p.č. 97 se stavbou RD čp. 51, pozemky p.č. 98/1, 99/1 99/2 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 100, 174/1 a 174/2, zapsané na LV č. 46 a dále podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 103/2 a 104 zapsaný na LV č. 307, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, v této části ocenění je oceněno - **pozemek p.č. 97 se stavbou RD čp. 51, pozemky p.č. 98/1, 99/1, 99/2 se stavbou bez čp. a p.č. 100, zapsané na LV č. 46 a dále podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 103/2 a 104 zapsaný na LV č. 307, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub**

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 46
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 18.2.2025. Povinná společnost Český Dub 51, s.r.o. byla obeslána do datové schránky. Místního šetření se nikdo zúčastnil, neposkytl částečnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitou věc, pozvánky doručeno do DS. Žádostí o součinnost byl obeslán st. úřad.
5. Stavební dokumentace získaná prostřednictvím Městského úřadu Český Dub, který dne 12.3.2025 zaslal - Dodatečné povolení stavebních úprav čj. MUCD 1811/2024 ze dne 18.6.2024, včetně výkresové dokumentace (půdorys 1.N.P., 2.N.P., 3 N.P., pohled S, pohled V, technická zpráva) a pasport stodoly a garáže (pohled SZ a SV, půdorys 1.N.P., řezy).
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 Ex 3342/24-42
10. Cenové údaje V-7473/2024-505, V-4326/2024-505
11. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 se používají tyto oceňovací 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 výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě v posledních 24 měsících nezobchodovaly rozestavěné obdobné stavby, proto byly do porovnání použity zobchodované vzorky pozemků se stavbami pro bydlení, u kterých byla v závěru zohledněna rozestavěnost stavby. V posledních 24 měsících se zobchodovaly 4 pozemky se stavbami RD, dva z těchto vzorků však svým provedením neodpovídá porovnávané stavbě a nebyly do porovnání použity (V-739/2025-505, V-7895/2024-505) dále byly do porovnávací metody použity ještě 2 nabídky RK. Výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Český Dub, k.ú. Starý Dub
Adresa nemovité věci: Starý Dub 51/1, 463 43 Český Dub

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 46

Vlastnické právo

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2

LV č. 307

Vlastnické právo

Řepík Michal Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 21/2

Šámalová Alena Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub

Podíl

1/4

1/4

Dokumentace a skutečnost

Stavba byla vybudována okolo r. 1920, po r. 2021 byly započaty stavební úpravy, které byly povoleny Dodatečným povolením stavebních úprav čj. MUCD 1811/2024 ze dne 18.6.2024. Dle povolení jsou plánovány dispoziční změny, které povedou ke vzniku 3 samostatných bytových jednotek, které budou každá přístupné vlastním vstupem z terénu. Stavba ke dni ocenění je ve stavu probíhajících stavebních úprav, část oken byla zazděná a vznikly nové vstupní otvory pro plánované vstupní dveře, v části byly odstraněny stropní konstrukce, zřejmě v místech, kde byly plánované schody do nadzemních pater, které ke dni ocenění nejsou přístupné. V části jsou patrné nové vnitřní příčky. Okna a vstupní dveře jsou plastová izolační, fasáda je původní, střecha sedlová, krytina obnovená z falcovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou hrubé, podlahy betonové bez nášlapných vrstev, omítky v části štukové bez finální vrstvy, v části původní a v části chybí. V části jsou patrné nové rozvody elektrika, bez kompletací. Stavba ke dni ocenění je bez vnitřního vybavení, převážně v hrubém stavu. Stavba není obyvatelná.

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha SV (bydlení smíšené venkovské, pozemek p.č. 174/1 jako plocha D4).

Smíšené obytné – venkovské - SV

Hlavní využití:

- bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobných hospodářských zvířat
- objekty sloužící individuální a rodinné rekreaci
- obchodní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- veřejné stravování a ubytování, penziony v souvislosti s hlavním využitím
- administrativa a veřejná správa v souvislosti s hlavním využitím kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- zeleň veřejná a soukromá, drobná architektura jako součást ploch veřejné a soukromé zeleně, malé vodní plochy a bazény

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- bytové domy, za podmínky max. podlažnosti 3 NP

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, budovy převážně umístěvané a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- novostavby a změny staveb stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- dostavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální velikost stavebního pozemku: 800 m²

Místopis

Český Dub je město na severu Čech ležící v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží na jih od Ještědu, asi 12 km jižně od města Liberce. Je přirozeným centrem Českodubska a významným místem Podještědí. Město má přes téměř 3 tisíce obyvatel, je v něm mateřská, základní a základní umělecká škola. Protékají jím potoky Ještědka a Rašovka. Historické jádro města je od roku 1992 městskou památkovou zónou. Město má pouze silniční spojení, na východ vede silnice do Hodkovic nad Mohelkou, kde se napojuje na rychlostní silnice R35. Ve městě je autobusová stanice, dopravní trasy vedou mimo jiné do Liberce, Mnichova Hradiště a Turnova. Český Dub II, Horní Předměstí, je část města Český Dub v okrese Liberec. Nachází se na severu Českého Dubu. Je zde

evidováno 83 adres. Český Dub II leží v katastrálním území Český Dub o výměře 9,04 km².

Starý Dub je vesnice, část města Český Dub v okrese Liberec. Nachází se asi dva kilometry severně od Českého Dubu. Vede jím silnice II/278. Starý Dub je také název katastrálního území o rozloze 2,12 km². První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1556.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr. objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

104	podíl id. 1/2 ve vlastnictví povinného
158/1	ostatní plocha, ostatní komunikace - vlastnictví Tvrzník Petr, Tvrzník Pavel a Tvrzníková Anna
103/1	ostatní plocha, ostatní komunikace - vlastnictví Mgr. Řepík Micha a Mgr. Šámalová Alena
83/1	Město Český Dub, nám. Bedřicha Smetany 1, Český Dub I, 46343 Český Dub

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nalézají v severní okrajové části města Český Dub, v části která není srostlá s obcí zvané Starý Dub, v okolní řídké zástavbě původních rodinných domů a zemědělských usedlostí, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v místě je pouze autobusová zastávka, která je vzdálena cca. 300 m. Centrum obce s komplexní občanskou vybaveností (městský úřad, pracovní úřad, pošta, policie, knihovna, domov důchodců, ZŠ a MŠ, lékaři, lékárny, banky, pojišťovny, obchody a služby) je vzdálené cca. 2,1 km. Území je z části zainvestované, nemovitá věc je napojena na VV a NN, kanalizace je svedena do jímky. Nemovitá věc je přístupná jednak po pozemku p.č. 104, na kterém má povinný spoluvl. podíl id. 1/2 a dále ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 158/1 (v KN ostatní plocha, ostatní komunikace), která dále navazuje na veřejnou komunikaci na pozemku p.č. 83/1. Zadní část pozemků je přístupná z veřejné zpevněné komunikace na p.č. 193/1. Územní je dle ÚPD vedené jako plocha SV

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: LV č. 46
Vlastnické právo
Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Podzástavní právo

Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oceňovaného pozemku st.p.č. 97 - povinnost k přístupovému pozemku p.č. 104 - bez vlivu

Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oceňovaného pozemku st.p.č. 97 - povinnost k přístupovému pozemku p.č. 103/1 v rozsahu dle GPL č. 172-87/2011 - bez vlivu

Věcné břemeno chůze a jízdy povinnost pro oceňovaný pozemek st.p.č. 97 dle gpl č. 174-

8/2012 zatěžuje cca. 15 m² - oprávnění pro pozemek p.č. 103/1 - zohledněno v OC pozemku

Věcné břemeno chůze a jízdy povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 98/1 dle gpl č. 172-87/2011 zatěžuje téměř celý pozemek - oprávnění pro pozemek p.č. 101 - zohledněno v OC pozemku

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Starý Dub 51 s.r.o.

Vlastnické právo

Řepík Michal Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2

Šámalová Alena Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub

Podíl

1/4

1/2

1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno

chůze a jízdy ve prospěch oceňovaného pozemku st.p.č. 97 a dále ve prospěch sousedního pozemku st.p.č. 100 - povinnost k pozemku p.č. 103/2 a 104 - zatěžuje pozemky v celé ploše, zohledněno v hodnotě pozemků

Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Starý Dub 51 s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitosti užívá vlastník*

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba čp. 51

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže na části st.p.č. 97

2.2. Jiná stavba bez čp. na st.p.č. 99/2

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota stavky čp. 51

Stavba čp. 51 je samostatně stojící, zděná, se 2. NP, nepodsklepená, zastřešená převážně sedlovou střechou, v části se stavebně upraveným podkrovím a s půdou a dále zastřešená v části plochou střechou. Stavba je ve stavu probíhajících stavebních úprav a obsahuje 3 nedokončené byty, které jsou každý přístupný vlastním vstupem přímo z terénu. Ke dni ocenění nejsou 2. NP a půda přístupné, plánované je propojení vnitřní prostory bytů s nadzemními patry vlastními vnitřními schodiště.

Stavba je uložena na betonových základech, zděná v tl. 45 cm, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina z falcovaného plechu, klempířské konstrukce částečné, okna a vstupní dveře plastová izolační, interiérové dveře nejsou provedeny, venkovní omítky původní. Stavba ke dni ocenění je ve stavu probíhajících stavebních úprav, část oken byla zazděná a vznikly nové vstupní otvory pro plánované vstupní dveře, v části byly odstraněny stropní konstrukce, zřejmě v místech, kde byly plánované schody do nadzemních pater, které ke dni ocenění nejsou přístupné. V části jsou patrné nové vnitřní příčky. Okna a vstupní dveře jsou plastová izolační, fasáda je původní, střecha sedlová, krytina obnovená z falcovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou hrubé, podlahy betonové bez nášlapných vrstev, omítky v části štukové bez finální vrstvy, v části původní a v části chybí. V části jsou patrné nové rozvody elektra, bez kompletací. Stavba ke dni ocenění je bez vnitřního vybavení, převážně v hrubém stavu. Stavba není obyvatelná.

Vzhledem k tomu, že byla přístupná pouze část stavby, jsou výměry převzaty ze získané projektové dokumentace, která byla doloženo pro dodatečné řízení o stavebních úpravách.

Stavba byla vybudována okolo r.1920, po r. 2021 byly započaty stavební úpravy, které byly povoleny na základě Dodatečného povolení stavebních úprav čj. MUCD 1811/2024 ze dne 18.6.2024. Dle povolení jsou plánovány dispoziční změny, které povedou ke vzniku 3 samostatných bytových jednotek, které budou každá přístupné vlastním vstupem z terénu. Rozestavěnost stavby ke dni ocenění je cca. 59 %

Příslušenstvím je vedlejší stavba stodoly s navazujícími garážemi a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, kanalizační do jímky, dále zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha:
 Počet nadzemních podlaží:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

se šikmou nebo strmou střechou
 se dvěma nadzemními podlažími
 1122

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 1 - chodba	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
byt 1 - sociální zařízení	4,74 m ²	1,00	4,74 m ²
byt 1 - obývací pokoj + kuchyně + schody	35,57 m ²	1,00	35,57 m ²
byt 2 - chodba	2,29 m ²	1,00	2,29 m ²
byt 2 - sociální zařízení	4,75 m ²	1,00	4,75 m ²
byt 2 - obývací pokoj + kuchyně + schody	41,98 m ²	1,00	41,98 m ²
byt 3 - obytná místnost s kk a se schody	17,15 m ²	1,00	17,15 m ²
byt 3 - chodba	2,05 m ²	1,00	2,05 m ²
byt 3 - sociální zařízení	4,15 m ²	1,00	4,15 m ²
			116,68 m²
2. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 1 - chodba	2,96 m ²	1,00	2,96 m ²
byt 1 - koupelna	6,76 m ²	1,00	6,76 m ²
byt 1 - pokoj	14,74 m ²	1,00	14,74 m ²
byt 1 - pokoj	18,38 m ²	1,00	18,38 m ²
byt 2 - chodba se schody do podkroví	17,41 m ²	1,00	17,41 m ²
byt 2 - koupelna	7,15 m ²	1,00	7,15 m ²
byt 2 - pokoj	22,69 m ²	1,00	22,69 m ²
byt 3 - pokoj	20,15 m ²	1,00	20,15 m ²
			110,24 m²
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 2 - pokoj	26,53 m ²	1,00	26,53 m ²
byt 2 - pokoj	17,14 m ²	1,00	17,14 m ²
byt 2 - koupelna	5,41 m ²	1,00	5,41 m ²
byt 2 - chodba	6,35 m ²	1,00	6,35 m ²
st. neupravená půda	5,31 m ²	0,00	0,00 m ²
st. neupravená půda	10,03 m ²	0,00	0,00 m ²
			55,43 m²
			282,35 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	181,00	2,50 m
2. NP	181,00	2,50 m
podkroví	147,00	2,40 m
	509,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	$(181) \cdot (6,1 + 0,3) =$	1 158,40
Z	podkroví	$(147) \cdot (2,90) / 2 =$	213,15
Obestavěný prostor - celkem:			1 371,55 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	7,16	100,00	7,16
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	22,50	100,00	22,50
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,47	70,00	5,93
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,24	100,00	5,24
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	100,00	3,23
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,81	70,00	0,57
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,26	20,00	1,25
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	100,00	2,32
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,42	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,33	20,00	0,67
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	80,00	4,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	20,00	0,44
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,11	20,00	0,22
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,44	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	35,00	1,45
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,03	50,00	1,52
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,82	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	50,00	1,42
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,15	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60	3,63	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

99,10 Rozestavěnost: **58,72**

Koeficient vybavení K₄:

0,9910

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9910

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 699,97
Plná cena: 1 371,55 m ³ * 6 699,97 Kč/m ³	=	9 189 343,85 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5872
Nedokončená stavba	=	5 395 890,82 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 4 roky		
Opotřebení: 12,000 %	-	647 506,90 Kč

Stavba čp. 51 - věcná hodnota	=	4 748 383,92 Kč
--------------------------------------	---	------------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže na části st.p.č. 97

Věcná hodnota dle THU

Stavba dvougaráže s navazující stavbou skladu, je přízemní zastřešená plochou střechou. Stavba je na betonových základech, zděná z cihel, krytina z vlnitého plechu, klempířské konstrukce jednoduché, okna v části dřevěná, vrata dřevěná.

Stavba je ve stavu odpovídajícímu stáří a pravidelné údržbě.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
2x garáž	40,50 m ²	0,50	20,25 m ²
sklad	20,25 m ²	0,50	10,13 m ²
			30,38 m²
			30,38 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	13,452*5,315 =	71,50 2,50 m
		71,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	40,54*(3,4+0,3)+(30,96)*(4,903+0,3) =
		311,08
	Obestavěný prostor - celkem:	311,08 m³

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 72
Užitná plocha (UP)	[m ²] 30
Obestavěný prostor (OP)	[m ³] 311,08

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	777 700
Stáří	roků	123
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	87,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	94 102

2.2. Jiná stavba bez čp. na st.p.č. 99/2

Věcná hodnota dle THU

Na vedlejší stavbu garáží navazuje stavba dřevěné stodoly, která je na betonových základech, dřevěné konstrukce, zastřešená sedlovou střechou, krov dřevěný, střecha sedlová, klempířské konstrukce částečné, dřevěná vrata. Na stavbu navazuje ocelová konstrukce otevřeného přístřešku.

Stavba je stejného stáří, se zhoršeným technickým stavem. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
úložné prostory	51,00 m ²	0,50	25,50 m ²	
				25,50 m²
				25,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	51,00	2,50 m
	51,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(51) \cdot (2,20 + 0,3) =$	127,50
Z	zastř.	$(51) \cdot (6,958 - 2,0) / 2 =$	126,43
Obestavěný prostor - celkem:			253,93 m³

Jednotková cena	2 500 Kč/m ³
Množství	253,93 m ³
Reprodukční cena	634 825 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,40	40 629	40 629	6,81
2. Obvodové stěny	30,30	192 352	192 352	32,23
3. Stropy	19,40	123 156	123 156	20,64
4. Krov	9,80	62 213	62 213	10,43
5. Krytina	6,80	43 168	43 168	7,23

6. Klempířské práce	1,80	11 427	11 427	1,91
7. Úprava povrchů	4,90	31 106	31 106	5,21
8. Schodiště	3,70	23 489	23 489	3,94
9. Dveře	2,90	18 410	18 410	3,09
10. Okna	1,20	7 618	0	0,00
11. Podlahy	8,00	50 786	50 786	8,51
12. Elektroinstalace	4,80	30 472	0	0,00
Upravená reprodukční cena			596 736 Kč	
Množství			253,93 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 350 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	51
Užitná plocha (UP)	[m ²]	26
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	253,93
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 350
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 350
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	596 736
Stáří	roků	123
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	87,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	72 205

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba RD, samostatně stojící, nepodsklepená, v dobrém technickém stavu po revitalizaci, s více byty, s velkými pozemky, v klidné okrajové části obce v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	282,35 m ²
Obestavěný prostor:	1 371,55 m ³
Zastavěná plocha:	181,00 m ²
Výměra pozemku:	2 890,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	RD, pozemek 1034 m²
Lokalita:	Liberecký kraj, Liberec, Minkovice
Popis:	Zděný dům v Šimonovicích v katastrálním území Minkovice o dispozici 2 x byt 3+1 a užitnou plochou cca 152 m ² bydlení. Dům je ve stavu po částečných úpravách, provedena oprava fasády, výměna oken a částečná modernizace interiéru - podlahy, omítky, rozvody. U domu je zahrada o velikosti 909m ² . Na oplocené zahradě zděný altán. V přízemí domu se nachází bytová jednotka 3+1 o velikosti 71m ² . Je zde chodba, kuchyně, ložnice, obývací pokoj a prostorná koupelna a wc, dále se zde nachází dílna, dřevník a malý sklep. V 1. patře se nachází další byt 3+1 o stejné velikosti. Zde je chodba, ložnice se šatnou, kuchyň a dva pokoje. Dále je v domě půda. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. Odpady jsou prozatím řešeny

septikem.

Pozemek: 1 034,00 m²

Užitná plocha: 152,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,96

K3 Poloha 1,05

K4 Provedení a vybavení 1,10

K5 Celkový stav 1,10

K6 Vliv pozemku 1,06

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 390 000	152,00	42 039	1,16	48 765

Název: RD, pozemek 727 m²

Lokalita: Liberecký kraj, Liberec, Dlouhý Most

Popis: RD v klidné lokalitě Dlouhého Mostu nedaleko Liberce. Dům je se 2 byty, jednak o dispozici 5+kk a dále 2+kk, který je samostatně přístupný. Stavba je podsklepená a obsahuje klenutý sklep. V přízemí domu je otevřený prostor spojující kuchyň, jídelnu a obývací pokoj, dále pokoj pro hosty a koupelna s vanou. Druhé patro nabízí tři ložnice, jedna s mezonetem, další koupelna se sprchovým koutem a místností pro technické zázemí.

Pozemek: 727,00 m²

Užitná plocha: 223,00 m²

Zastavěná plocha: 727,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,99

K3 Poloha 1,03

K4 Provedení a vybavení 0,97

K5 Celkový stav 0,98

K6 Vliv pozemku 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 800 000	223,00	57 399	0,96	55 103

Název: RD, pozemek 905 m²

Lokalita: Liberecký kraj, Liberec, Čtverín

Popis: Stavba RD v obci Čtverín. Stavba se 2 byty - V přízemí domu kuchyň se vstupem do zahrady, obývací pokoj, dva pokoje přístupné z obývacího pokoje, technická místnost, WC a koupelna se sprchovým koutem. V patře jsou čtyři pokoje a v jednom pokoji je kuchyňská linka, 2 koupelny s WC a vstup na půdu, která je zateplená se střešními okny a s dřevěnou podlahou. Topení v podlaže tepelným čerpadlem. Ohřev vody bojlerem. Rovinatá zahrada, oplocená, s parkováním pro

více aut. Vrt hluboký 90m, zdrž na dešťovou vodu 4 m3 pro zalévání, čistička odpadních vod.

Pozemek: 905,00 m²
Užitná plocha: 256,00 m²
Zastavěná plocha: 161,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 1,03
 K4 Provedení a vybavení 0,97
 K5 Celkový stav 0,95
 K6 Vliv pozemku 1,07
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 970 000	256,00	58 477	0,91	53 214

Název: BJ 3+1 110 m²

Lokalita: Liberecký kraj, Liberec, Šimonovice

Popis: Byt 3+1 v lokalitě Šimonovice u Liberce. Byt se nachází v 1. NP cihlového domu po rekonstrukci, v BD se nachází celkem 3 BJ. Byt je po modernizaci - kuchyně s výklenkem, obývací pokoj s krbem, dva samostatné pokoje, koupelna s rohovou vanou i sprechovým koutem, samostatné WC a technická místnost. K bytu náleží terasa, podíl na zahradě s altánem a grilem, sklep, garáž i parkování před domem. Vytápění je řešeno elektrickým podlahovým topením a krbem na dřevo.

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 0,97
 K4 Provedení a vybavení 1,00
 K5 Celkový stav 1,00
 K6 Vliv pozemku 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 490 000	85,00	76 353	0,79	60 319

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 48000,-Kč do 60000,- Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu a zohledňují rozestavěnost cca. 59 %

Minimální jednotková porovnávací cena	48 765 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 350 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 319 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	54 350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	282,35 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	15 345 722,50
rozestavěnost stavby 59%	- 41,00
=	9 053 976,28
Výsledná porovnávací hodnota	9 053 976 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

Porovnávací metoda

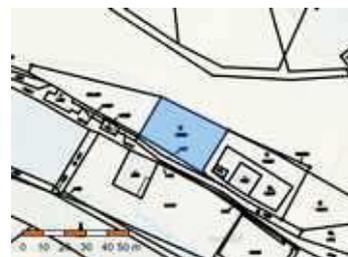
Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 97 je v části zastavěný stavbou č.p. 51, v části o výměře cca. 15 m² je zatížen VB chůze a jízdy, zbylá plocha je nádvoří a manipulační plocha, pozemek st.p.č. 99/2 je zastavěn vedlejší stavbou stodoly s navazujícími garážemi a pozemek p.č. 98/1, 99/1 a 100 jsou pozemky ve FC, pozemek p.č. 98/1 v téměř celé ploše zatížen VB chůze a jízdy. Pozemek p.č. 100 je situovaný v zadní části, dle ÚPD je území vedené jako plocha SV (bydlení smíšené venkovské). Území je částečně zainvestováno, možnost napojení na VV a NN. Území je mírně svažité. Užívání v souladu s právním stavem. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	zastavitelný pozemek				
Lokalita:	Český Dub				
Popis:	Pozemek p.č. 1423/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3015/2024-505				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -		1,00			
velikost pozemku -		0,97			
poloha pozemku -		0,98			
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]	
1 640 000	774	2 118,86	0,95	2 012,92	



Název:	zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Český Dub			
Popis:	Pozemek p.č. 952/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-807/2024-505			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,97		
poloha pozemku -		0,98		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
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]
2 500 000	2 112	1 183,71	1,05	1 242,90



Název:	zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Český Dub			
Popis:	Pozemek p.č. 2216/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-10302/2023-505			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		0,98		
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]
2 729 250	1 213	2 250,00	0,93	2 092,50



Minimální jednotková porovnávací cena	1 242,90 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 782,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 092,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 1200 - 2000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku zastavěného a ve FC je indikována ve výši 1800,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	97	592	1 800,00		1 065 600
část zatížená VB	97	15	100,00		1 500
ostatní plocha - zatížen VB	98/1	74	100,00		7 400
zahrada	99/1	505	1 800,00		909 000

zastavěná plocha a nádvoří	99/2	80	1 800,00		144 000
zahrada	100	1 417	1 800,00		2 550 600
ostatní plocha - zatížen VB	103/2	37	100,00	1 / 2	1 850
ostatní plocha - zatížen VB	104	170	100,00	1 / 2	8 500
Celková výměra pozemků		2 890	Hodnota pozemků celkem		4 688 450

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba čp. 51 4 748 383,92 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže na části st.p.č. 97 94 101,70 Kč

2.2. Jiná stavba bez čp. na st.p.č. 99/2 72 205,06 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **166 306,76 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda 9 053 976,28 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky 4 688 450,- Kč

Porovnávací hodnota	9 053 976 Kč
Reprodukční hodnota	6 770 327 Kč
Věcná hodnota	9 603 141 Kč
z toho hodnota pozemku	4 688 450 Kč

Tržní hodnota

9 050 000 Kč

slovy: Devět milionů padesát tisíc Kč

Silné stránky

Vydaný souhlas s provedenou stavbou

Klidná lokalita

Vedlejší stavba stodoly s garáží

Spoluvl. podíl na přístupové komunikaci id. 1/2

Slabé stránky

Lokalita bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD samostatně stojící, z části podsklepené, zděné, se 2. NP, s částečně stavebně upraveným podkrovím ve stavbu probíhající změny užívání spojenou se stavebními úpravami, s vytvořením 3 samostatně přístupných bytů, bez provedených vnitřních povrchů a zařizovacích předmětů, s většími pozemky ve FC s vedlejší stavbou stodoly a garáže se skladem, v klidné okrajové části obce Český Dub, přístupné ze zpevněné komunikace, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je nabídka mírně vyšší než poptávka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 9 053 976,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 46 a podíl id. 1/2 na LV č. 307, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	9 050 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - vedlejší stavba stodoly s navazující dvougaráží a skladu a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, jímka), zpevněné plochy- zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená zohledněna v hodnotě nem.věci	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovité věci - pozemek p.č. 97 se stavbou RD čp. 51, pozemky p.č. 98/1, 99/1 99/2 se stavbou bez čp., a pozemek p.č. 100, zapsané na LV č. 46 a dále podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 103/2 a 104 zapsaný na LV č. 307, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec , se zohledněním práv a závad:**

Tržní hodnota

9 050 000 Kč

slovy: Devět milionů padesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Snímek katastrální mapy	3
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Dodatečné povolení stavby	5
Technická zpráva	8
Výkresová část	9
Pozvánka	1
ÚPD	1
Povodňová mapa	1
Cenové údaje	0

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 307
Katastrální území: [Starý Dub \(697818\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řepík Michal Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub	1/4
Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/2
Šamařlová Alena Mgr., Starý Dub 8, 46343 Český Dub	1/4

Pozemky

Parcelní číslo

[103/2](#)

[104](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.04.2025 13:00.

Kopie katastrální mapy LV č. 46



Snímek katastrální mapy LV č. 307 - spoluhl. podíl id. 1/2



VB

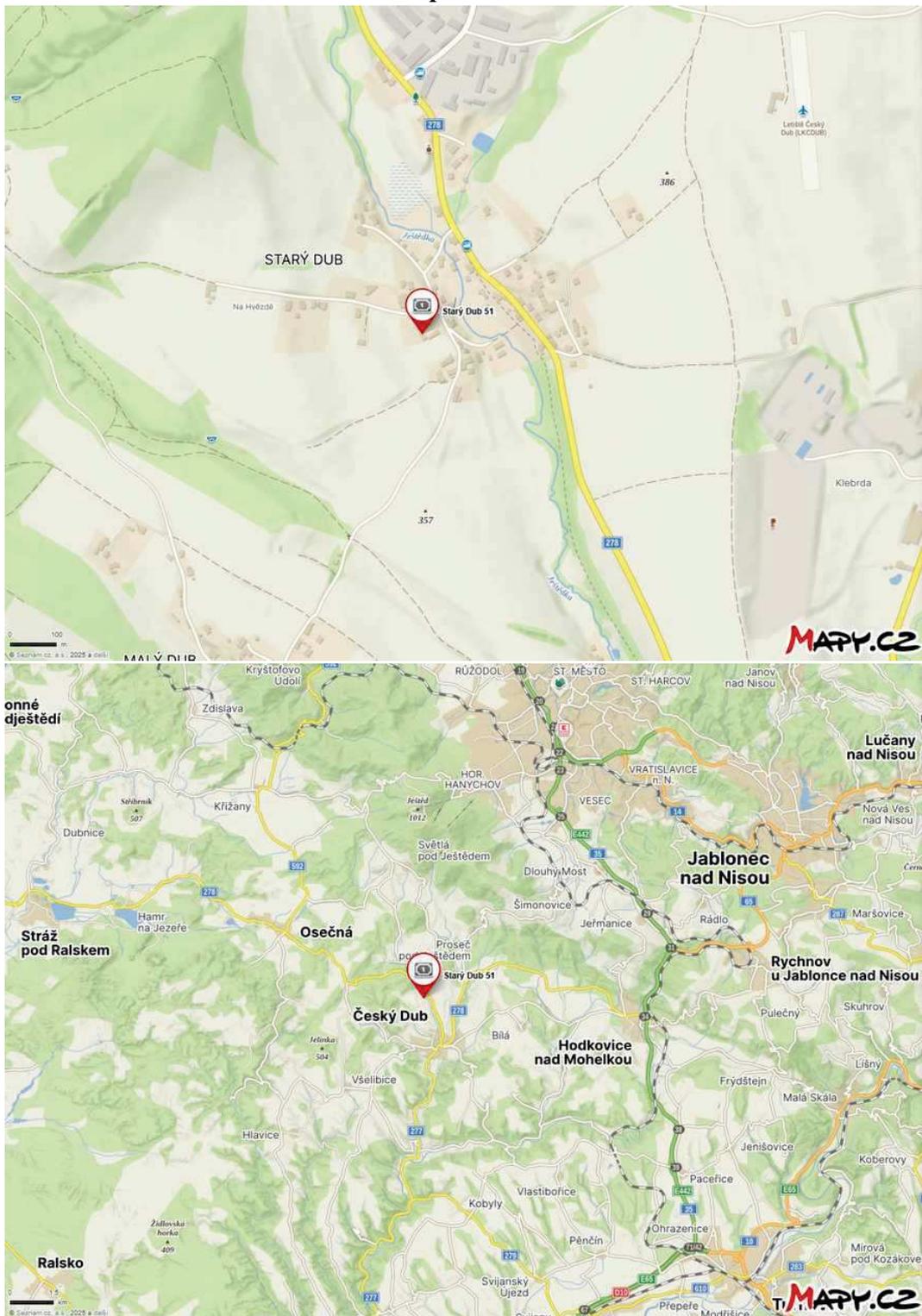


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 3342/24-42

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 2 dne 24.10.2024 pod č.j. 31 EXE 472/2024-11, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 19 C 143/2023-35, který vydal Obvodní soud pro Prahu 2 dne 09.04.2024 a který se stal pravomocným dne 30.04.2024 a vykonatelným dne 04.05.2024, usnesení č.j. 58 Co 249/2024-51, který vydal Městský soud v Praze dne 19.07.2024 a který se stal pravomocným dne 30.07.2024 a vykonatelným dne 30.07.2024, k návrhu

oprávněného: ILONA KATZOVÁ, Podnádražní 910/10, 19000, Praha 9 - Vydročany, IČ 17162530, zast. Čerych Ondřej, Mgr., advokát, Národní 58/32, 11000, Praha 1 - Nové Město

proti povinnému: Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, 12000, Praha 2 - Vinohrady, IČ 10745581

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši

1 124 933,00 Kč s

příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563960 Český Dub

Kat.území: 697818 Starý Dub

List vlastnictví: 46

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
97	607	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Dub, č.p. 51, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97				
98/1	74	ostatní plocha	jiná plocha	
99/1	505	zahrada		zemědělský půdní fond
99/2	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99/2				
100	1417	zahrada		zemědělský půdní fond
174/1	4166	orná půda		zemědělský půdní fond
174/2	811	orná půda		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :

Protí tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítka podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.) a znalci spolu s exekucním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekucní spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekucního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

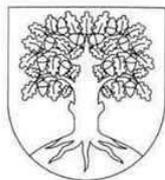
V Liberci dne 9.1.2025
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
40846415, O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1, CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23510835
Datum: 9.1.2025 17:46 +01:00

Dodatečné povolení stavby



MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DUB stavební úřad

nám. Bedřicha Smetany 1, Český Dub I, PSČ 463 43
tel. 485 147 063, e-mail: mestsky.urad@cdub.cz, IČO: 262 722



Č.j.: MUCD 1811/2024
Sp.zn.: SMUCD 323/2022
Vyřizuje: Petra Mocová

Český Dub, dne 18.6.2024

Stavebník:
Starý Dub 51 s.r.o.
Francouzská 835/29
12000 Praha 2
(IČ 10745581)

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
v Českém Dubě dne: 19.6.2024
a je proveditelné.



ROZHODNUTÍ

Městský úřad v Českém Dubu, stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) ve stavebním řízení přezkoumal žádost o dodatečné povolení, kterou dne 1.2.2023 pod č.j. MUCD 432/2023 podala společnost Starý Dub 51 s.r.o., IČ 10745581 Francouzská 835/29, 12000 Praha 2

a na základě toho a podle §129 odst. 3 a § 115 stavebního zákona, ve spojení s ust. § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává

dodatečné povolení pro :

stavební úpravy rodinného domu Starý Dub č.p. 51 na st.p.č. 97 v k.ú. Starý Dub, obec Český Dub, okres Liberec.

Pozemky dále uváděné v této písemnosti budou vždy v k.ú. Starý Dub, obec Český Dub

Popis záměru:

Jedná se o stavební úpravy rodinného domu (evidovány 2 BJ) spočívající v odstranění zádveří, části stropních konstrukcí, stěn a vybourání okenních a dveřních otvorů. Zpevnění základových konstrukcí. Nahrazení vybouraných konstrukcí novými a změna dispozičního řešení stavby. Zastavěná plocha stavby se nemění.

Svislé konstrukce: veškeré obvodové konstrukce zůstanou zachovány, nově budou provedeny sádkartonové příčky.

Vodorovné konstrukce: část vybouraných stropních konstrukcí bude nahrazena PZD deskami v bytě č. 2 a dřevěným stropem v bytě č. 3.

Střešní konstrukce: stávající.

Výplně otvorů: nová okna i dveře budou dřevěné s izolačními trojskly.

Připojení na inženýrské sítě je stávající.

Přístup, příjezd a parkovací plochy zůstávají stávající.

Nové dispoziční řešení (3BJ):

Byt č. 1 (J část RD) – chodba, WC, kuchyň + pokoj, schodiště, koupelna, pokoj, pokoj, půdní prostor.

Byt č. 2 (střední část RD) – chodba, WC, pokoj + kuchyň, schodiště, koupelna, pokoj, schodiště, pokoj, pokoj, koupelna.

Byt č. 3 (S část RD) – chodba, WC + sprcha, kuchyň + pokoj, schodiště, pokoj.

Provedení stavebních úprav bude dle předložené projektové dokumentace ověřené Ing. Petrem Váňou – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 050039 a Romanou Lokajíčkovou – autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0500908 z 5/2024.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

- 1) Stavby budou umístěny a provedeny v souladu s projektovou dokumentací, kterou ověřil Ing. Petr Váňa – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 050039 a Romana Lokajíčková – autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0500908 z 5/2024.
- 2) Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek p.č. 97 a část pozemku p.č. 100 nezbytná k provedení stavebních úprav.
- 3) Při provádění stavebních úprav nebudou dotčeny pozemky cizích vlastníků.
- 4) Musí být dodrženy a respektovány upozornění souhrnného vyjádření Magistrátu města Liberce, odboru životního prostředí, vydaného pod zn.: CJ MML 269637/21 ze dne 26.1.2022 a to:
 - S odpady, které budou v průběhu stavební činnosti vznikat, musí být nakládáno v souladu zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a souvisejícími právními předpisy. Dále upozorňujeme, že původce odpadu je povinen při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace (beton, cihly, asfalt, dřevo atd.). Původce stavebního a demoličního odpadu, které sám nezpracuje, má povinnost mít jejich předání v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.
- 5) Při provádění stavební činnosti bude z hlediska provozního hluku respektováno nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- 6) Po dobu stavebních prací zůstane zachován stávající přístup a příjezd k RD Starý Dub č.p. 8.
- 7) Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb. (resp. č. 20/2012), o technických požadavcích na stavby a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách ČSN.
- 8) Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání.
- 9) Při výstavbě bude dodrženo požárně bezpečnostní řešení stavby.

- 10) Na viditelném místě bude umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán do dokončení stavby.
- 11) Na stavbě musí být veden stavební deník.
- 12) Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
- 13) Dokončení stavby ohlásí stavebník stavebnímu úřadu.

Účastníci řízení (dle § 109 stavebního zákona):

Starý Dub 51 s.r.o., (IČ 10745581), Francouzská 835/29, 12000 Praha 2

Odůvodnění:

Dne 1.2.2023 podal výše uvedený stavebník žádost o dodatečné povolení stavebních úprav rodinného domu Starý Dub č.p. 51.

Předmětné stavební úpravy byly zahájeny bez příslušného opatření stavebního úřadu.

Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení o dodatečném povolení stavby.

Vzhledem k tomu, že k předložené žádosti nebyly doloženy potřebné doklady bylo stavební řízení přerušeno usnesením čj. MUCD 605/2023 ze dne 17.2.2023 a stavebník byl zároveň vyzván k jejich doplnění.

Doklady byly postupně doplněny dne 20.5.2024 pod čj. MUCD 1487/24 a dne 10.6.2024 pod čj. MUCD 1729/2024.

Písemností čj. MUCD 1534/2024 ze dne 23.5.2024 bylo oznámeno zahájení řízení o dodatečném povolení stavebních úprav RD a bylo nařízeno ústní jednání na den 4.6.2024, na místě stavby. Z místního šetření byl sepsán protokol.

Účastníci byli poučeni o oprávnění navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Dále byli účastníci poučeni o jejich právu vyjádřit v řízení své stanovisko a o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, popřípadě možnosti navrhnout jejich doplnění.

Při vymezení okruhu účastníků stavebního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší stavebníkovi. Vlastnictví ani jiná práva k dalším nemovitostem nemohou být rozhodnutím ve věci přímo dotčena.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 90 a § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily vydání dodatečného povolení stavebních úprav.

Žádost byla doložena těmito doklady, vyjádřeními a stanovisky:

1. Projektová dokumentace
2. Výkresy odstraněných konstrukcí – ověřené Janem Kadeřábekem, autorizovaný technik, ČKAIT 0501072

3. Souhrnné stanovisko Magistrátu města Liberec, odboru životního prostředí čj. CJ MML 269637/21 ze dne 26.1.2022.

Námítky účastníků řízení:

Ve lhůtě, určené pro uplatnění námítek, námítky uplatněny nebyly.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.




Petra Mocová
referent stavebního úřadu

Správní poplatek byl vyměřen dle pol. 18 bodu 1 písm. a), pozn. 2, Sbírký zákonů č. 634/2004 v částce 2500 Kč.

Příloha pro stavebníka, po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí:
- ověřená projektová dokumentace

Obdrží:

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, 12000 Praha 2

Dotčené orgány státní správy:

Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, nám. Dr. E. Beneše č.1, 460 59 Liberec 1

Technická zpráva

Projektová dokumentace stavebních úprav rodinného domu na p.p.č. 97 , č.p. 51, včetně kanalizace a
DČOV , k.ú. Starý Dub - obec Český Dub

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DUB stavební úřad	
Ověřeno dne:	18-06-2024
Čj.: MUCD	18/11/24
referent stav. Úř.:	



D. Technická zpráva

D. DOKUMENTACE OBJEKTU A TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

Název akce : Projektová dokumentace stavebních úprav rodinného domu na p.p.č. 97 , č.p. 51, včetně kanalizace a DČOV , k.ú. Starý Dub - obec Český Dub

Investor : Starý Dub 51 s.r.o. , Francouzská 835/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Místo : k.ú. Starý Dub – obec Český Dub , p.p.č. 97 , č.p. 51

Projektant : Lokajčková Romana , Východní 2614 , 470 06 Česká Lípa – ČKAIT
: 0500908 / Autorizovaný technik pro pozemní stavby/

Stupeň : dodatečně povolení stavby

Datum : 05/24



D. DOKUMENTACE OBJEKTU A TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

D.1 Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu

D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

a) Technická zpráva

Pozemek p.č. 97 se nachází v zastavěném území obce Český Dub, k.ú. Starý Dub. Pozemek se nachází ve stabilizované ploše venkovské zástavby. Nachází se v ploše se stávající zástavbou tvořenou jednotlivými rodinnými domy.

Navrhovaný záměr stavebních úprav nenaruší nad míru únosnou charakteristiky a historický krajinný ráz obce.

Záměrem stavebních úprav domu je zachovat koncepci rodinného domu.

Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím a částečně podsklepený. Půdorys objektu se základními rozměty 17,345m x 9,516m je nepravidelný obdélníkový, s různě odskočenými hranami. Dům je zděně konstrukce, částečně podsklepený, s valbovou střešní konstrukcí se stávajícími vikýři a nad částí objektu je střeška pultová.

V rodinném domě vzniknou stavebními úpravami tři bytové jednotky. Každá z navrhovaných jednotek bude mít samostatný vstup z vně objektu. Fasáda bude zateplena kontaktním systémem s tenkovrstvou omítkou probarvenou /zrnitost 1 mm - v odstínu lomené bílé/. Střešní konstrukce zůstane zachována a budou vyměněny pouze poškozené části krovu. Nová krytina bude plechová

Přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace se neřeší, nejedná se o stavbu veřejnou.

Zařízení staveniště je situováno na parcele p.č. 97 - na části pozemku.

Vodovodní přípojka je stávající.

Kanalizační přípojka : kanalizační přípojka svedena do nové povolené DČOV AS-MONOcomp 16. DČOV povolena Magistrátem města Liberec dne 08.06.2022, č.j. ZPVU/4330/063931/22-Kuě.

Kanalizační přípojka PVC uložena do výkopu o šířce 500mm, a hloubce 600mm. Je uložena do pískového lože tl. 150mm.

Uvnitř objektu jsou a budou rozvedeny trubky dle patřičných dimenzí k jednotlivým zařizovacím předmětům : dřez, umyvadlo, vana, pračka, WC atd.

Dešťová kanalizace : Dešťová voda je svedena do stávajícího drenážního systému.

Přípojka elektro - je stávající a plně vyhovující pro dané účely.

Vytápění domu je řešeno elektrickými kotly v každé bytové jednotce - elektrický kotel o výkonu 6 kW.

Přístup a příjezd na parcelu zajištěn stávajícím sjezdem z místní účelové komunikace p.p.č. 158/1 - min. šířky 3 m. Komunikace je stávající asfaltová.

b) Výkresová část

Výkresy doloženy ve složce grafické části dokumentace.

c) Stavební úpravy domu jsou navrženy dle platných norem, vyhlášek a předpisů. Stavebními úpravami domu se využití stavby nemění - stále bude rodinným domem o třech bytových jednotkách a bude určena k bydlení.

Stavba je v souladu s právním předpisem č. 369/2001 - obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a vč. změn č. 492/2006 (právní předpis).

Stavba je navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana.

Stavba splňuje požadavky při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.

Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu zaručují, že stavba splní požadavky:

Stavba je navržena a provedena v souladu s normovými hodnotami tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit,

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DUB stavební úřad	
Ověřeno dne:	18-06-2024
Č.j.: MUCD	1811/24/jm

náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby, nesmí vykazovat přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části, nebo které vede ke snížení trvanlivosti stavby, poškození nebo ohrožení provozuschopnosti připojených technických zařízení v důsledku deformace nosné konstrukce, poškození staveb vlivem nepříznivých účinků podzemních vod vyvolaných zvýšením nebo poklesem hladiny přilehlého vodního toku nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, případně hydrostatickým vztlakem při zaplavení.

Stavební konstrukce a stavební prvky jsou navrženy a provedeny v souladu s normovými hodnotami tak, aby po dobu plánované životnosti stavby vyhověly požadovanému účelu a odolaly všem účinkům zatížení a nepříznivým vlivům prostředí, a to i předvídatelným mimořádným zatížením, která se mohou běžně vyskytnout při provádění i užívání stavby.

D.1.2 Stavebně konstrukční řešení

a) Technická zpráva

Záměrem stavebních úprav domu je zachovat koncepci rodinného domu .

Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím a částečně podsklepený. Půdorys objektu se základními rozměty 17,345m x 9,516m je nepravidelný obdélníkový, s různě odskočenými hranami. Dům je zděné konstrukce, částečně podsklepený, s valbovou střešní konstrukcí se stávajícími vikýři a nad částí objektu je střecha pultová.

V rodinném domě vzniknou stavebními úpravami tři bytové jednotky . Každá z navrhovaných jednotek bude mít samostatný vstup z vně objektu. Fasáda bude zateplena kontaktním systémem s tenkovrstvou omítkou probarvenou /zrnitost 1 mm - v odstínu lomené bílé/ . fasáda bude částečně obložena modřínovými prkny. Střešní konstrukce zůstane zachována včetně vikýřů a budou vyměněny pouze poškozené části krovu. Nová krytina bude plechová .

Kapacita rodinného domu – 6 osob

Orientační náklady stavby : 10 807 000,- Kč

Zastavěná plocha objektu rodinného domu : 165,06 m²

Obestavěný prostor rodinného domku : 1812,30 m³

Byt B1 :

Účelové místnosti :

1.N.P. :

- Zádveří /chodba/ 4,00 m²

- Soc.zařízení /WC/ 4,74 m²

- Obývací místnost 35,57 m²

Celková plocha 44,31 m²

2.N.P. :

- Chodba 2,96 m²

- Pokoj 18,38 m²

- Pokoj 14,74 m²

Celková plocha 36,08 m²

3.N.P. :

- Půda 15,34 m²

Celková plocha 15,34 m²

Byt B2 :

Účelové místnosti :

1.N.P. :

- Zádveří /chodba/	2.29 m ²
- Soc.zařízení/WC/	4.75 m ²
- Obývací místnost	41.98 m ²
- Hala se schodištěm	12.33 m ²
Celková plocha	62.35 m²

49.02 m² opravena: 49

2.N.P. :

- Chodba	17.41 m ²
- Soc.zařízení	7.15 m ²
- Pokoj	22.69 m ²
Celková plocha	47.25 m²

3.N.P. :

- Chodba	6.35 m ²
- Soc.zařízení/koupelna/	5.41 m ²
- Pokoj	26.53 m ²
- Pokoj	17.14 m ²
Celková plocha	55.43 m²

Byt B3

Účelové místnosti :

1.N.P. :

- Chodba	2.02 m ²
- Soc.zařízení	4.15 m ²
- Obytná místnost	17.15 m ²
Celková plocha	23.32 m²

2.N.P. :

- Pokoj	20.15 m ²
Celková plocha	20.15 m²



Popis konstrukčního řešení a postup prací :

V současné době je provedeno vybourání okenních otvorů . Tyto otvory byly stávající, pouze se ubouralo parapetní zdivo pro francouzské dveře . V 1.N.P. byly vybourány příčky a otvory v nosném zdivu propojující jednotlivé místnosti . Stávající podlaha byla vybourána a byla provedena podlaha nová betonová . Dále byly z části vybourány stropní konstrukce, které byly nevyhovující. Jsou provedeny jednotlivé rozvody vody a kanalizace uvnitř objektu . Je provedena nová kanalizace z domu a je osazena DČOV .

Vodorovné konstrukce

Nová podlaha jednotlivých místností bude provedena ve složení dle výkresové části - řez.

Stropní konstrukce se z části ponechá - hurdisková do ocelových nosníků /byt B1/, z části bude nahrazena PZD deskami /byt B2 /- v místě prostoru schodiště , z části bude stropní konstrukce dřevěná /byt B3/.

V bytě B1 bude konstrukce stropu stávající hurdisková. V místě schodiště bude stropní konstrukce vybourána - jedno pole hurdiskového stropu. Stropní konstrukce nad 2.N.P. bude z části otevřená , pouze z části bude stropní konstrukce - půda . Složení podlahy viz výkresová část -řez.

V bytě B2 bude stávající stropní konstrukce taktéž zachována, pouze v místě vybourané stropní konstrukce bude nahrazena PZD deskami a bude vetknuto schodiště. Složení podlahy viz výkresová část -řez.

V bytě B3 bude stropní konstrukce dřevěná s vetknutým schodištěm samonosným - trámy 140/160mm, podhled podzářní sádkartonové desky, nášlap -prkna.kročejevá izolace.OSB desky tl. 22mm, podlahová krytina.

V tomto bytě bude francouzské okno opatřeno z vně objektu zábradlím výšky 1m- zábradlí bude nerezové.

Svislé konstrukce

Nosné obvodové konstrukce v 1.NP a 2.NP jsou stávající. Nově jsou navrženy obvodové stěny jen v podkrovi - cihelný blok pro obvodové stěny. Bylo vybouráno stávající příčkové zdivo .

V nosném zdivu uvnitř objektu byly rozšířeny a vybourány otvory k propojení jednotlivých prostor . Tyto otvory byly osazeny ocelovými překlady .

Vnitřní příčky nové budou provedeny sádkartonové. Budou oddělovat jednotlivé nově vzniklé prostory.

Konstrukce krovy – konstrukce střechy je valbová se stávajícími vikýři, z části pultová /byt B3/. Tato konstrukce střechy se zachová, budou pouze vyměněny poškozené části krovy, vikýře se zachovají.

Podlaha přízemí : navržena ve složení – krytina dle typu místnosti /dlažba, dřevěná/

Stropní konstrukce : stávající hurdisková, PZD desky, dřevěná

Povrch zdíva : Povrch zdíva upraven pomocí omítky, štuky a malby – vnitřní zdívo

Vnější zdívo – fasádní omítka tenkovrstvá

Výplně otvorů : Výplně otvorů dřevěné s izolačními trojskly. U_w oken 0,9 W/m²K, dveří $U_d = 1,1$ W/m²K, vrat 1,2.

Klempířské výrobky : veškeré oplechování bude provedeno z titanizinkového plechu tl. 0,7 mm

Nátěry : – veškeré dřevěné výrobky budou opatřeny nátěrem proti hnilobě, škůdcům a plísním. Přiznané dřevěné konstrukce opatřeny požárním nátěrem.

Okapový chodník : nebude

Zpevněné stání pro osobní automobil : jsou navrženy dvě venkovní stání pro OA a dvě garážová stání pro OA /tyto stání jsou ve stávajícím objektu garáže, přilehlého k RD.

Vodovodní přípojka - je stávající

Kanalizační přípojka : kanalizační přípojka svedena do nové povolené DČOV AS-MOXOcomp/16. DČOV povolena Magistrátem města Liberec dne 08.06.2022, č.j. ZPVU/4330/063931/22-Kuč.

Kanalizační přípojka PVC uložena do výkopu o šířce 500mm, a hloubce 600mm. Je uložena do pískového lože tl. 150mm.

Uvnitř objektu jsou a budou rozvedeny trubky dle patřičných dimenzí k jednotlivým zařizovacím předmětům : dřez, umyvadlo, vana, pračka, WC atd.

Dešťová kanalizace : Dešťová voda je svedena do stávajícího drenážního systému.

Přípojka elektro - je stávající a plně vyhovující pro dané účely.

Vytápění domu je řešeno elektrickými kotly v každé bytové jednotce - elektrický kotel o výkonu 6 kW.

Přístup a příjezd na parcelu zajištěn stávajícím sjezdem z místní účelové komunikace p.p.č. 158/1 – min. šířky 3 m. Komunikace je stávající asfaltová.

Tepelná technika:

Jednotlivé typy návrhové obálkové (vnější) konstrukce jsou navrženy tak, aby splnily ČSN 73 0540 1- 4, Tepelná ochrana budov a platné legislativy, zákona 406/2000 Sb o hospodaření energií a vyhlášky 78/2013 o energetické náročnosti budov ve znění pozdějších změn

Vnější obálkové konstrukce jsou navrženy na převažující vnitřní teplotu 18-22 (°C) dle ČSN 730540-2 ,tepelně technické posouzení jednotlivých konstrukcí viz příloha tepelně technické posouzení a příkaz energetické náročnosti budovy.

Denní osvětlení (ČSN 730580-1 Denní osvětlení budov, část 1 základní požadavky ve znění pozdějších změn ČSN 730580-2, Denní osvětlení budov, část 2 denní osvětlení obytných budov)

Akustika - hluk a vibrace

Vnější obvodové stěny plní ochranou funkci proti hluku šířícímu se z vnějšímu prostředí do prostorů uvnitř budovy. Požadavky na zvukovou izolaci obvodových plášťů budov stanovuje ČSN 73 0532 Akustika – ochrana proti hluku v budovách a související akustické vlastnosti stavebních výrobků – Požadavky v závislosti na úrovni vnějšího hluku. Návrhové konstrukce splňují požadavky dané ČSN.

Obvodové konstrukce splňují požadavky ČSN na akustický útlum $R_w = 30 - 43$ dB.

Okna a vstupní dveře budou mít akustický útlum $R_w = 30$ dB.

Vnitřní stěny musí plnit ochranou funkci proti hluku šířícímu se ze sousedních místností (42 dB). Požadavky na zvukovou izolaci stanovuje ČSN 73 0532 v závislosti na typu sousední místnosti.

Kročejeová izolace je součástí podlahových konstrukcí, které jsou navrženy jako těžké plovoucí podlahy splňující požadavky ČSN (42 dB).

Ochrana před pronikáním radonu z podloží – bude zajištěno

b) Výkresová část doložena v grafické části dokumentace

c) Statické posouzení

Stavení úpravy rodinného domu je navrženo dle platných norem .

Veškeré vybourané otvory jsou zajištěny ocelovými profily - ocelové profily L a I . Na dotvory jsou osazeny L profily 100/100/50mm které bezpečně vyhovují . Dále je zde hurdisková stropní konstrukce do ocelových válcovaných profilů - její únosnost pro účely bytové jednotky vyhoví.

Stropní konstrukce s PZD desek je nová a vyhovující danému účelu užívání - PZD tl. 90 plně vyhovují.

Trámová stropní konstrukce - trána 140/160mm - na rozpětí 3.20m - plně vyhovuje .

Stávající konstrukce krovu je vyhovující - po výměně poškozených částí bude zcela funkční a vyhoví zatížení krytiny plechové a navrženému složení .

Obvodové zdivo nové a zazdění otvorů je v tloušťce, která bezpečně vyhoví jako nosné zdivo 300mm, 250mm.

d) Plán kontroly spolehlivosti konstrukce

1/ dozření obvodového zdiva dle pokynů a technologie výrobce .

2/ střešní konstrukce - Bude použito dřevo I jakostní třídy.

3/ střešní krytina I jakostní třídy , pokládány dle technologie výrobce

4/ veškeré výrobky na stavbě budou mít atest

5/ Stavba je navržena z materiálů , které neohrožují bezpečnost užívání objektu.

D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení

a) Technická zpráva

Technická zpráva doložena a zpracována dle daných norem a předpisů. Přiložena k dokumentaci.

b) Výkresová část

Zákres požárně nebezpečného prostoru zakreslen v situaci stavby, jenž je součástí požární technické zprávy.

D1.4 Technika prostředí staveb

Dokumentace techniky prostředí staveb zpracována samostatně jednotlivými autorizovanými technikami pro danou profesi :

D.2. Dokumentace technických a technologických zařízení

V tomto případě se jedná o stavbu rodinného domu .

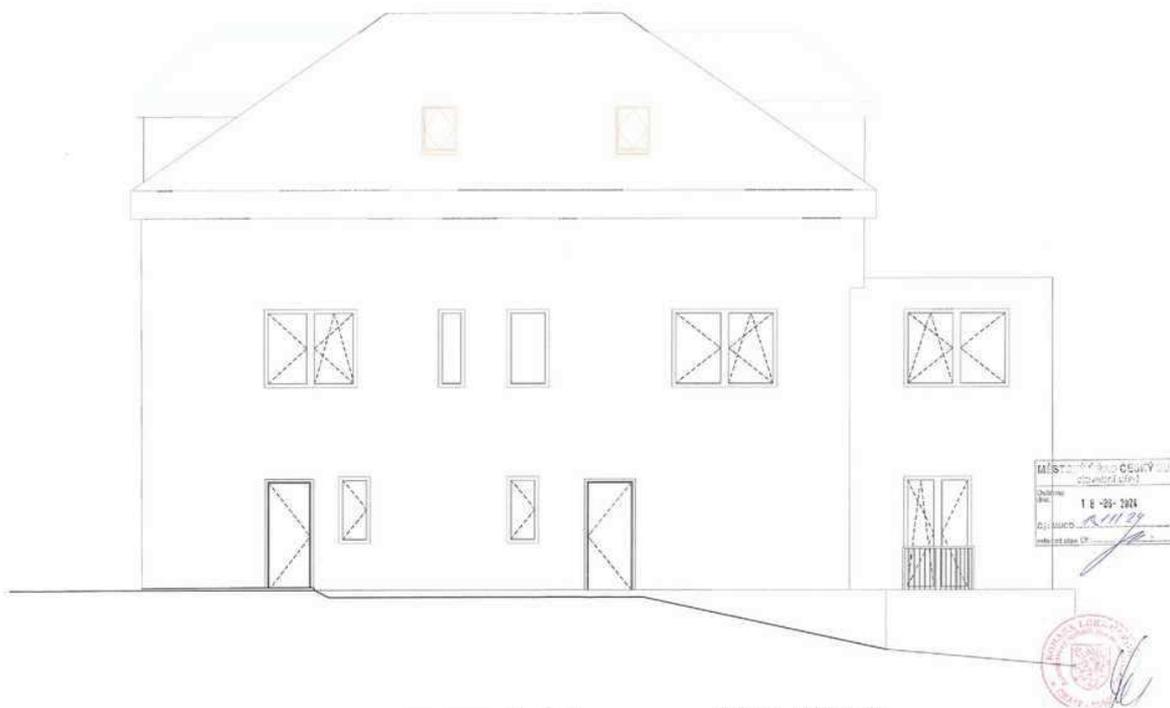
Je osazena DČOV AS-MONOCOMP 16.

TENTO BOD SE NETÝKÁ STAVBY.

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DŮB	
stavební úřad	
Ověřeno dne:	18-06-2024
Čj.: MUCD	1811129
referent stav. úř.:	

Výkresová část

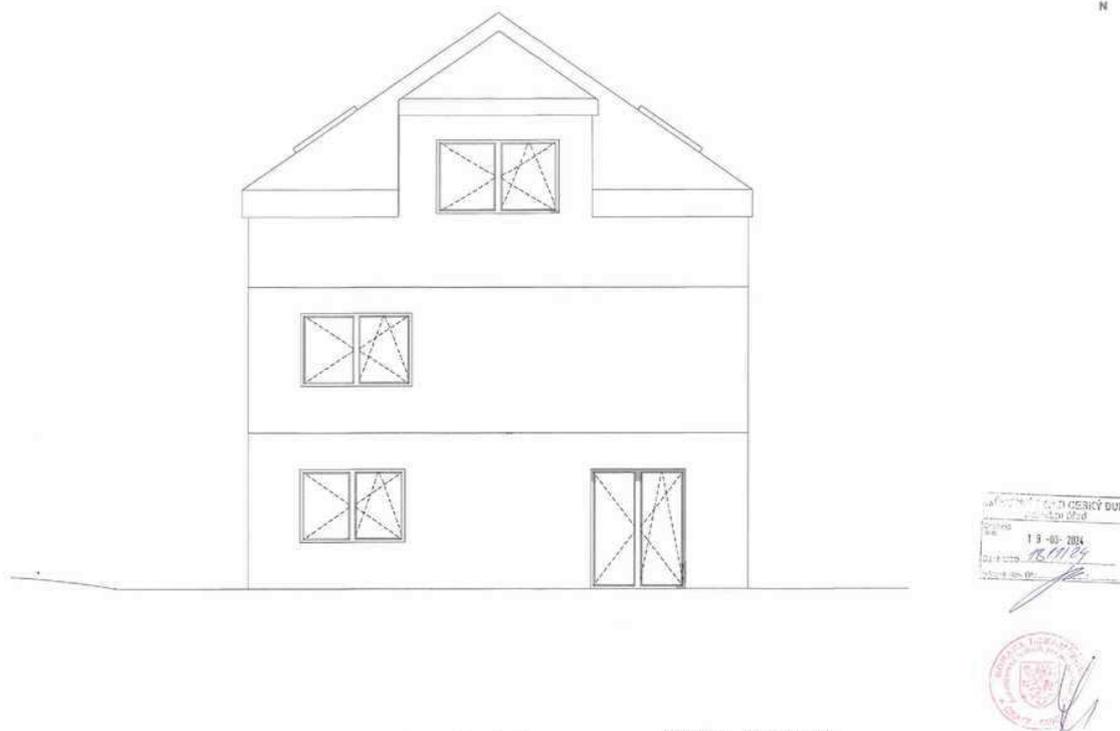
N



0202 - K045 - n. s. m. B. a. k. / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM ŽSK		NÁZEV STAVBY Rekonstrukce RD	
PŘEDMĚT		FORMÁT	A3
VYPRACOVAN	MJA Adam Stanek	STAVBNÍ OBJEKT	Stav. Dab. 51
ZOD. PROJEKTANT	Romana Lougibová	ČÁST	0
STAVBA	Stav. Dab. 51 s. a. s. Stav. Dab. 51, Příkopská 25, Praha 2	OBSAH	VÝCHOZÍ POHLED
MÍSTO STAVBY	Stav. Dab. 51 Český Dub	MĚŘÍTKO	1:50
		Č. VÝKRESU	19.11.1

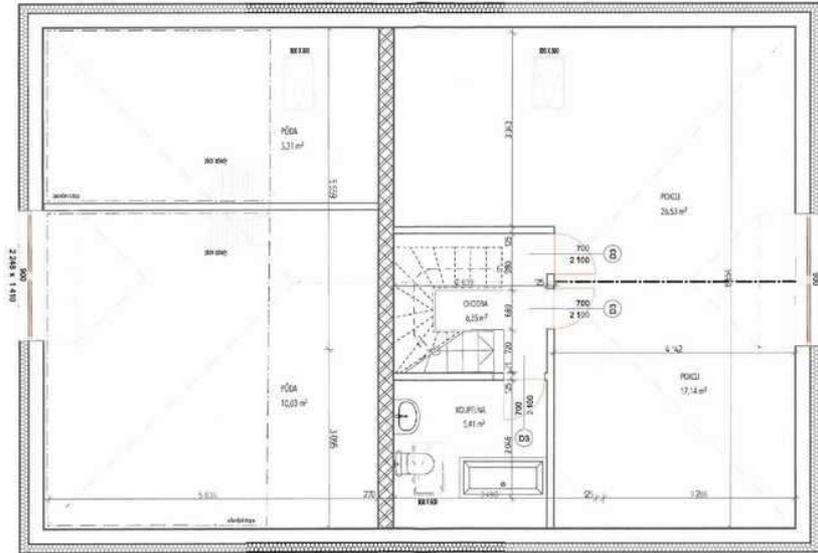
(Úděláno: 02.05.2024 10:42) / (Měřítko) / (Klasifikace) / (Titulek) / (Jméno) / (Datum) / (Místo)

N



0202 - K045 - n. s. m. B. a. k. / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM ŽSK		NÁZEV STAVBY Rekonstrukce RD	
PŘEDMĚT		FORMÁT	A3
VYPRACOVAN	MJA Adam Stanek	STAVBNÍ OBJEKT	Stav. Dab. 51
ZOD. PROJEKTANT	Romana Lougibová	ČÁST	0
STAVBA	Stav. Dab. 51 s. a. s. Stav. Dab. 51, Příkopská 25, Praha 2	OBSAH	SEVERNÍ POHLED
MÍSTO STAVBY	Stav. Dab. 51 Český Dub	MĚŘÍTKO	1:50
		Č. VÝKRESU	19.11.2

(Úděláno: 02.05.2024 10:42) / (Měřítko) / (Klasifikace) / (Titulek) / (Jméno) / (Datum) / (Místo)



MĚSTĚSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DŮB
 Úřadová 1
 1 8 05 2021
 ČJ. MUCB
 Informační ústav

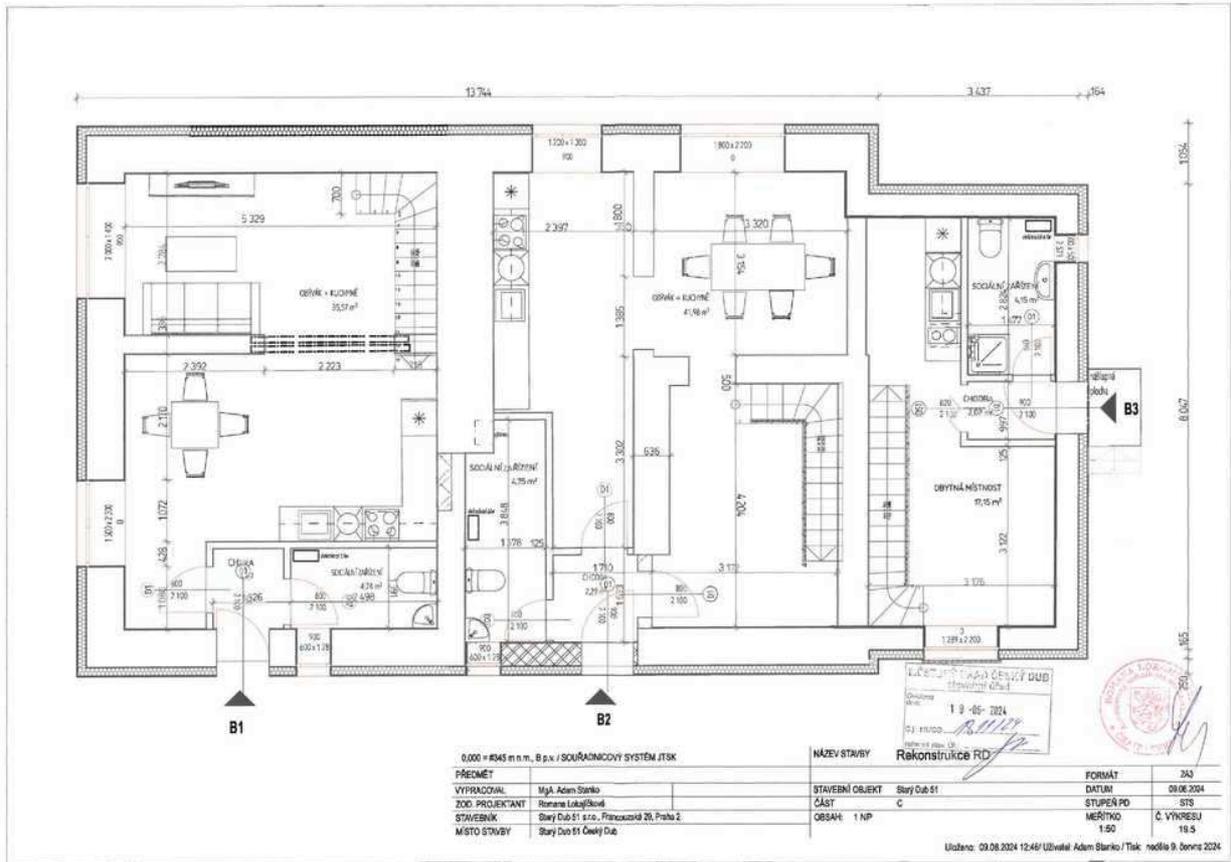
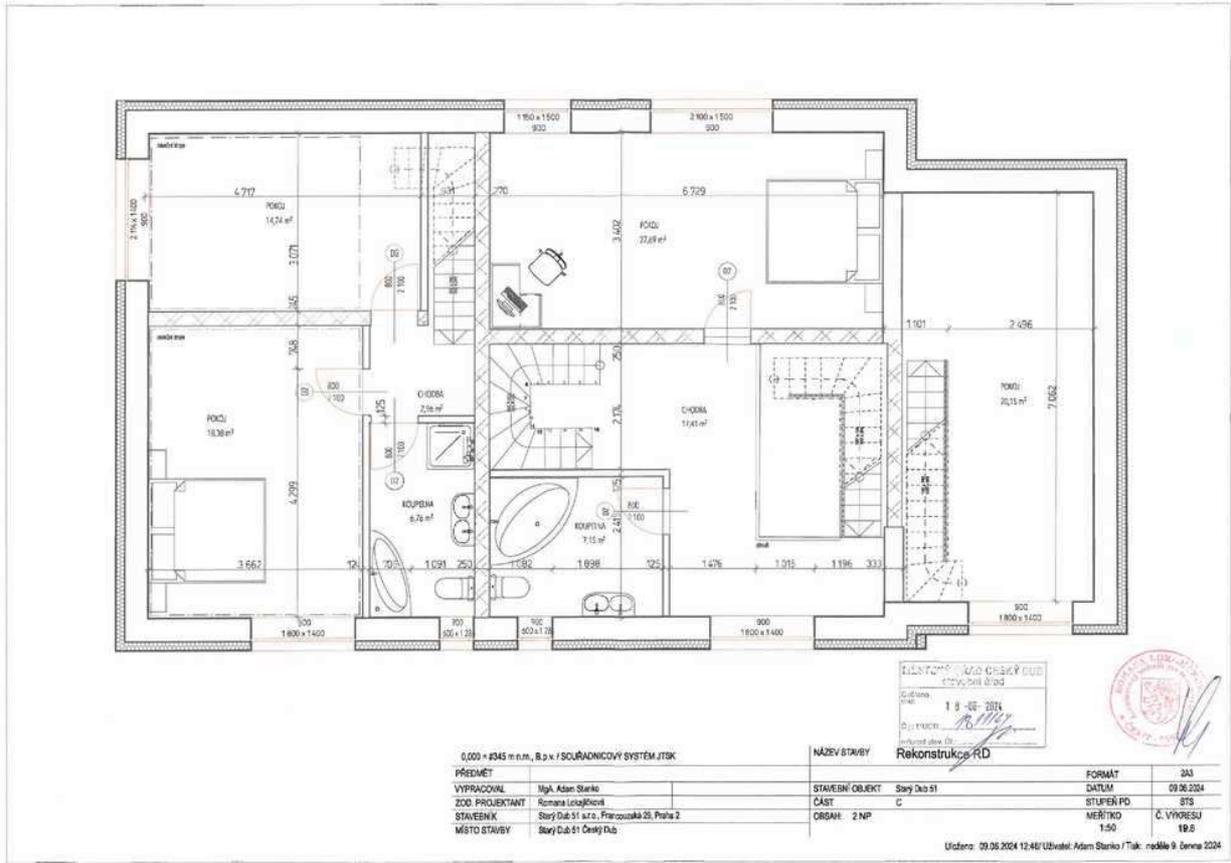


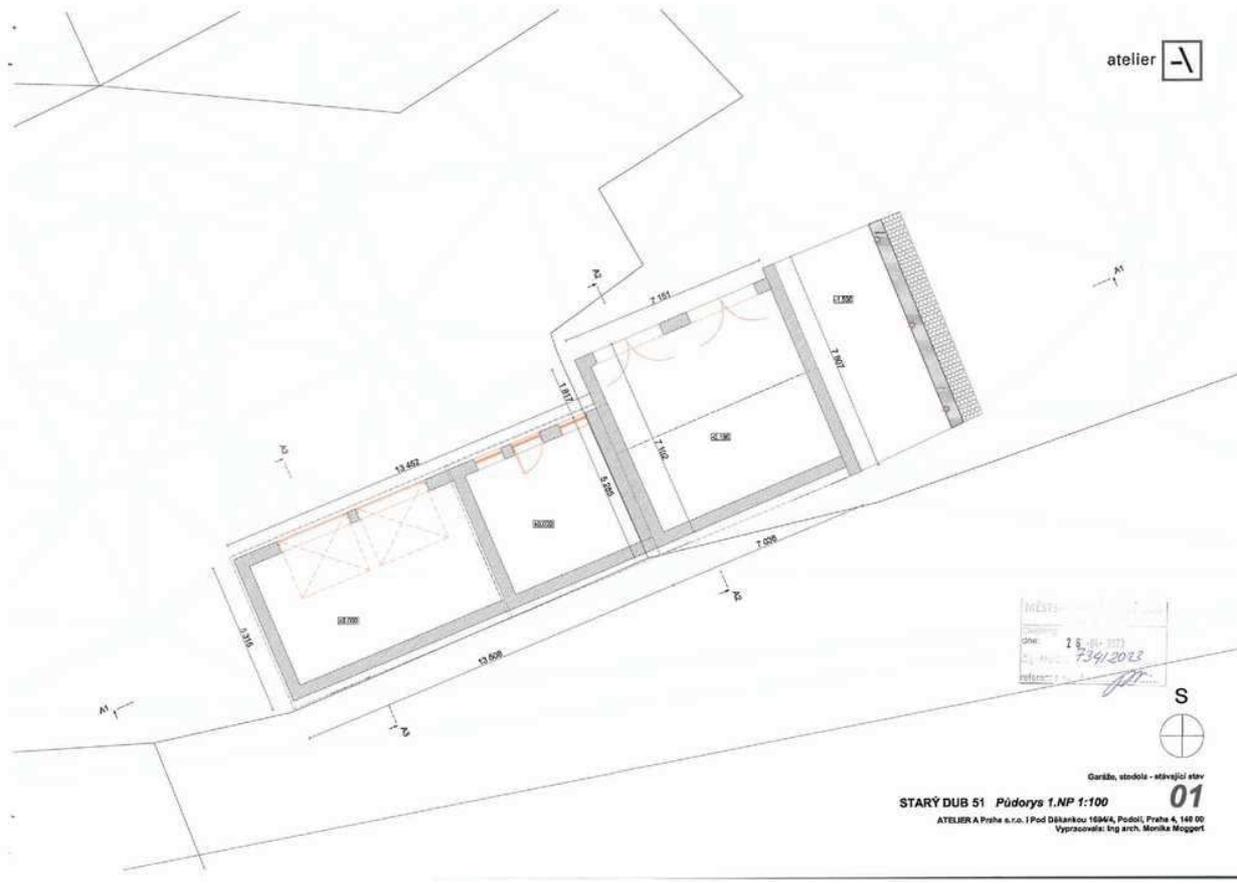
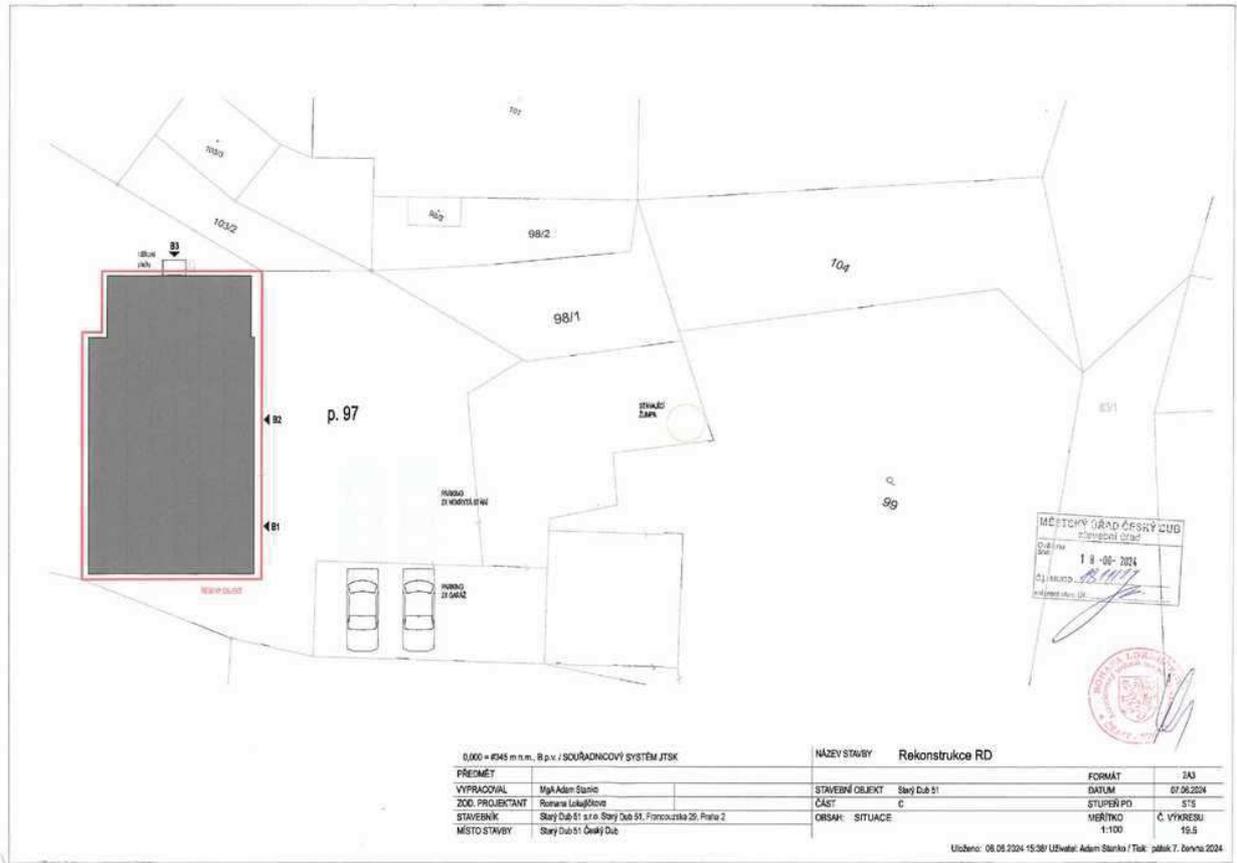
0,000 = 6046 m.m.m., B.p.k. / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM JTŠK

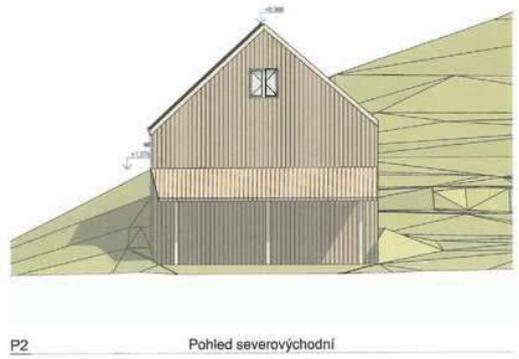
NÁZEV STAVBY Rekonstrukce RD

PŘEDMĚT		STAVEBNÍ OBJEKT	Stav. Důb 51	FORMÁT	A3
VYPRACOVAN	MgA. Adam Staněk	ČÁST	C	DATUM	09.06.2024
ZOD. PROJEKTANT	Romana Lougřelová	OBSAH:	3 NP	STUPEŇ PD	378
STAVEBNÍK	Stav. Důb 51 s.r.o., Fratecká 28, Praha 2	MĚŘÍTKO	1:50	Č. VÝPISU	197
MÍSTO STAVBY	Stav. Důb 51 Český Důb				

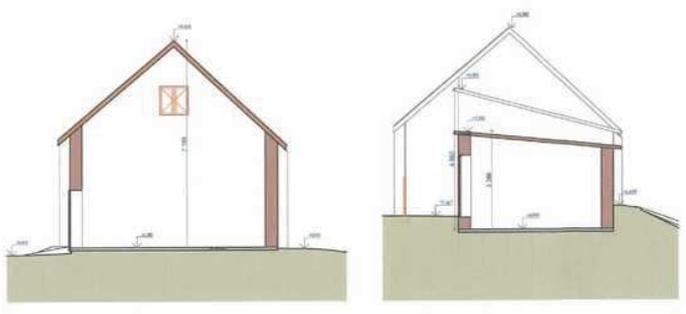
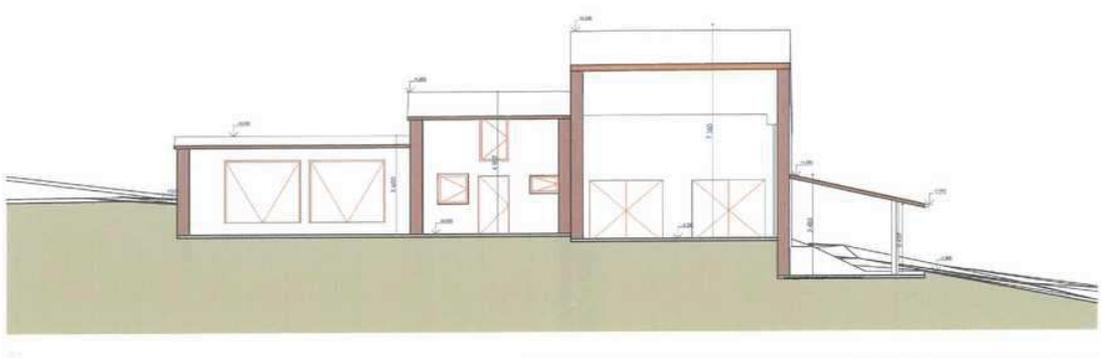
Uloženo: 09.06.2024 12:40 Uživatel: Adam Staněk / Tisk: nově! 9. června 2024







Garáž, stodola - stávající stav
STARÝ DUB 51 Pohledy 1:100 02
ATELIER A Praha s.r.o. | Pod Dělnickou 1094/4, Podolí, Praha 4, 140 00
Výpracovatel: Ing. arch. Monika Moggert



Garáž, stodola - stávající stav
STARÝ DUB 51 Řozy 1:100 04
ATELIER A Praha s.r.o. | Pod Dělnickou 1094/4, Podolí, Praha 4, 140 00
Výpracovatel: Ing. arch. Monika Moggert

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, 12000, Praha 2 - Vinohrady, IČ 10745581

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

ILONA KATZOVÁ, Podnádražní 910/10, 19000, Praha 9 - Vysočany, IČ 17162530, zast. Čerych Ondřej, Mgr., advokát, Národní 58/32, 11000, Praha 1 - Nové Město

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Usnesením číslo jednací: 131 EX 3342/24-42 ze dne 9.1.2025 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitosti zapsaných na LV:

Okres: CZ0513 Liberec	Obec: 563960 Český Dub				
Kat. území: 697818 Starý Dub	List vlastnictví: 46				
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	97	607	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Dub, č.p. 51, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97					
	98/1	74	ostatní plocha	jiná plocha	
	99/1	505	zahrada		zemědělský půdní fond
	99/2	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99/2					
	100	1417	zahrada		zemědělský půdní fond
	174/1	4166	orná půda		zemědělský půdní fond
	174/2	811	orná půda		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

18.2.2025 od 10 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD č.p. 51

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 30.1.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez



Datová schránka: pq9s2ez, Michal Danielis - MICHAL DANIELIS
Uživatel: Michal Danielis

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: prohlídka nemovitosti
ID zprávy: 1473564180
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 8. 2. 2025 v 23:47:31

Adresát: Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: sq5irux
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

Pozvánka - Český Dub.pdf (301,7 kB)

Události zprávy:

31. 1. 2025 v 13:37:35 EV0: Datová zpráva byla podána.
31. 1. 2025 v 13:37:35 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce,
8. 2. 2025 v 23:47:31 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případně dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: FWD:žádost o součinnost st.úřad
ID zprávy: 1482266633
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 3. 3. 2025 v 23:59:59

Adresát: Adam Stanko - Adam Stanko, Starý Dub 51, 46343 Český Dub, CZ
ID schránky: jvvpfq
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

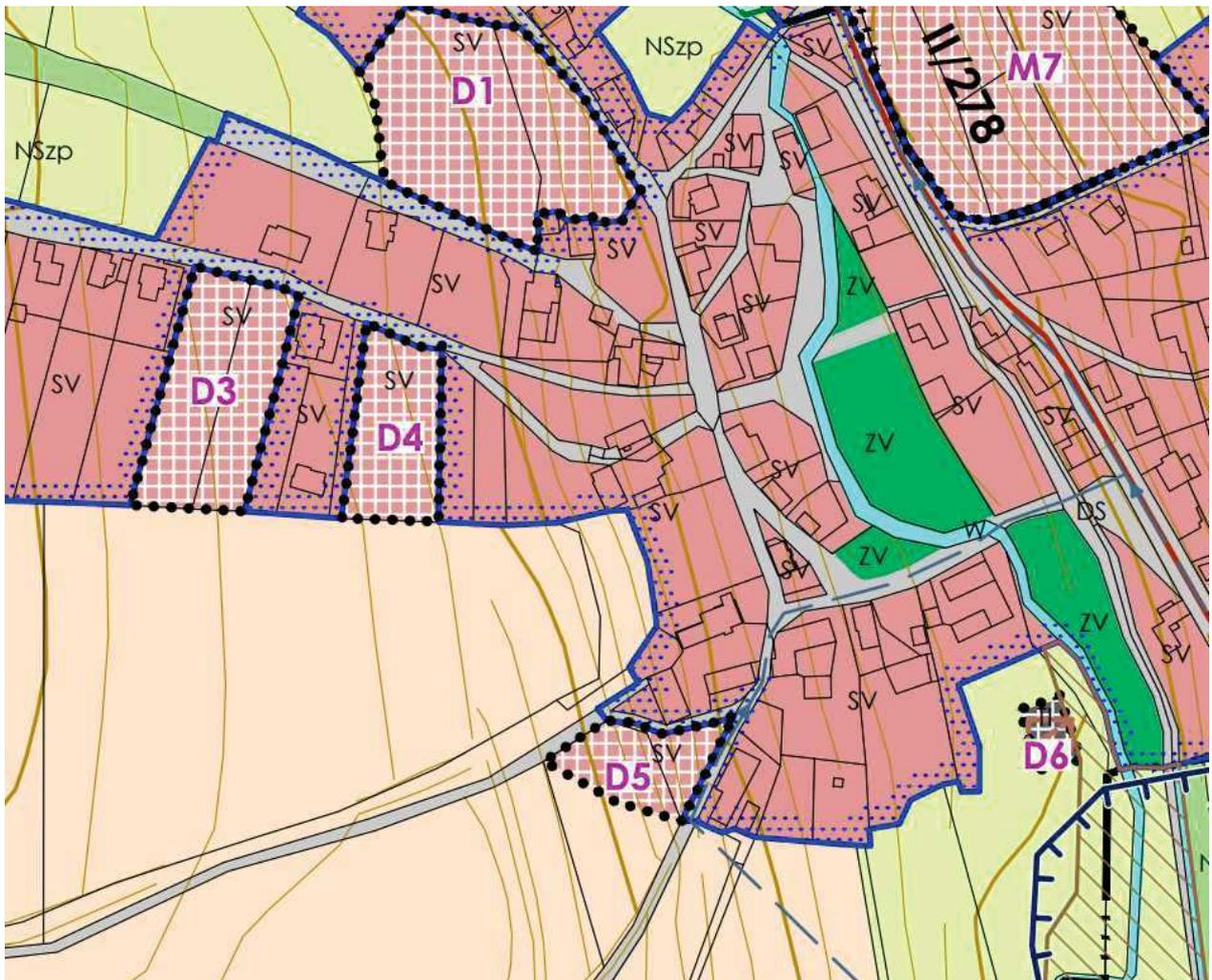
Přílohy:

[zprava_1482263162_odeslana_zfo \(1,12 MB\)](#)

Události zprávy:

- 19. 2. 2025 v 10:11:57** EV0: Datová zpráva byla podána.
19. 2. 2025 v 10:11:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce,
3. 3. 2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fiktivně. Případně 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.
-

ÚPD



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250034.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 0034536/2025 - část A.

V Trutnově 24.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.