

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14165-1387/2021

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jana Hostonská Husitská 584/30, 460 07 Liberec III.

Číslo jednací: KSLB 87 INS 5860 / 2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Chotyně č.p. 156, okres Liberec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 01.07.2021

Zpracováno ke dni: 01.07.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 156/1 a podílu ve výši 66/353 na společných částech budovy č.p. 156 a pozemku parc. č. st. 181 v obci Chotyně, okres Liberec, katastrální území Chotyně.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 156/1
Adresa předmětu ocenění:	Chotyně č.p. 156, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Chotyně

Ulice:

Katastrální území:

Chotyně

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.07.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Hostonská.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hostonská Jana, Husitská 584/30, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 156/1 a podíl ve výši 66/353 na společných částech budovy č.p. 156 a pozemku parc. č. st. 181 v obci Chotyně, okres Liberec, katastrální území Chotyně.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém meziválečném zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V domě se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou trémové s náspem. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnou částí domu je schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1931.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou podstandardní, vybavení je podstandardního provedení a rozvody jsou zastaralé. Bytový dům je vhodný k rekonstrukci.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v přízemí a dispozičně se jedná o 1+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 13,50 m², pokoj o výměře 18,40 m², WC o výměře 1,30 m² (bude rozšířeno o část společných prostor o cca 1,5 m²), sklep o výměře 13,00 m², půda o výměře 19,80 m². Podlahová plocha činí 33,20 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 66,00 m².

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo umístěné

v současnosti v kuchyni. WC je v současnosti zrušeno a je tak nutná instalace pro obývání BJ. Oceňovaná bytová jednotka disponuje původními interiérovými plnými dřevěnými dveřmi, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou položeny koberce, v kuchyni je položen koberec na podlahách z hobra desek

V bytové jednotce se nenachází další vybavení.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn lokálně pomocí plynových topidel WAW. Ohřev vody je řešen bojlerem.

V roce 1996 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: podlahy - celková (podlahy z HOBRA desek), vybavení kuchyně - celková, okna - celková, koupelna - celková (vestavba vany a umyvadla do místnosti kuchyně). Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou podstandardní, vybavení je podstandardní a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí.

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1

	Dům byl postaven v roce	1931																				
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem																				
	Rozsah rekonstrukce domu																					
	Základy	betonové izolované																				
	Konstrukce	cihlová																				
	Stropy	trámové s náspem																				
	Střecha	sedlová																				
	Krytina střechy	živičná lepenka																				
	Klempířské prvky	pozinkované																				
	Vnější omítky	vápenocementové																				
	Vnitřní omítky	vápenocementové																				
	Společné prostory bytového domu	schodiště																				
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí																				
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad																				
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1																				
	Podlaží bytové jednotky	1																				
	Bytové jádro	vyzděné																				
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem																				
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod																				
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo																				
	Toaleta	chybí																				
	Vstupní dveře	dřevěné																				
	Typ zárubní	dřevěné																				
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																				
	Osvětlovací technika	lustry																				
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák																				
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>13,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,30 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>33,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>13,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Půda</td> <td>19,80 m²</td> </tr> </table>			Kuchyně	Kuchyně	13,50 m ²	Pokoj	Pokoj	18,40 m ²	Koupelna, WC	WC	1,30 m ²	Podlahová plocha		33,20 m ²	Příslušenství	Sklep	13,00 m ²	Příslušenství	Půda	19,80 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	13,50 m ²																			
Pokoj	Pokoj	18,40 m ²																				
Koupelna, WC	WC	1,30 m ²																				
Podlahová plocha		33,20 m ²																				
Příslušenství	Sklep	13,00 m ²																				
Příslušenství	Půda	19,80 m ²																				

		Podlahová plocha vč. příslušenství	66,00 m ²															
	Elektrína	230V																
	Vodovod	vodovod																
	Svod splašek	veřejná kanalizace																
	Plynovod	ano																
	Řešení vytápění v bytě	plynové WAW																
	Topná tělesa																	
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce kuchyně: koberce koupelna, WC: koberce																
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí																
	Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>podlahy</td> <td>celková</td> <td>1996</td> </tr> <tr> <td>vybavení kuchyně</td> <td>celková</td> <td>1996</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>1996</td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td>celková</td> <td>1996</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	podlahy	celková	1996	vybavení kuchyně	celková	1996	okna	celková	1996	koupelna	celková	1996	
Konstrukce	Rozsah	Rok																
podlahy	celková	1996																
vybavení kuchyně	celková	1996																
okna	celková	1996																
koupelna	celková	1996																
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad																
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů																
	Sklon pozemku	rovinatý																
	Oplocení	neoploceno																
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami																
	Poloha v obci	širší centrum obce																
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty																
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)																
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu																
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné																
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny																	

. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.07.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Chotyně
Katastrální území: Chotyně
Počet obyvatel: 1 020

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,769}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,931}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,968}$$

1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 262,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
byt 1+1:	33,2 * 1,00 = 33,20 m ²
sklep:	13 * 0,80 = 10,40 m ²
půda:	19,8 * 0,10 = 1,98 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>45,58 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,464}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,769}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 28\,262,- \text{ Kč/m}^2 * 0,464 = 13\,113,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,58 \text{ m}^2 * 13\,113,57 \text{ Kč/m}^2 * 0,769 * 1,040 = 478\,029,76 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 478 029,76 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Bytová jednotka 478 030,- Kč

Výsledná cena - celkem: 478 030,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 156/1

Bytová jednotka č. 156/1, obec Chotyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chotyně, okres Liberec	1+1, 33.2 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	viz popis
1	Chotyně, okres Liberec	2+1, 79 m ²	Dobry	Cihlová	viz příloha
2	Chotyně, okres Liberec	2+kk, 41 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	viz příloha
3	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	1+1, 34 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	viz příloha
4	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	1+kk, 31 m ²	Dobry	Cihlová	viz příloha
5	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	2+1, 58 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27.721,52 Kč	0.9	24.949,37 Kč	1.00	0.82	1.20	1.00	1.10	1.00	1.0824	23.050,03 Kč
2	35.365,85 Kč	0.9	31.829,27 Kč	1.00	0.97	1.30	1.00	1.30	1.00	1.6393	19.416,39 Kč
3	19.411,76 Kč	0.9	17.470,59 Kč	1.10	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.2100	14.438,49 Kč
4	43.225,81 Kč	Nepoužit	43.225,81 Kč	1.10	1.01	1.20	1.00	1.20	1.00	1.5998	27.019,52 Kč
5	20.000,00 Kč	Nepoužit	20.000,00 Kč	1.10	0.90	1.00	1.00	1.10	1.00	1.0890	18.365,48 Kč
Celkem průměr											20.457,98 Kč
Minimum											14.438,49 Kč
Maximum											27.019,52 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.782,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.675,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.239,98 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí. Rozdíly byly zohledněny v jednotlivých koeficientech. V koeficientu K5 byla zohledněna zejména skutečnost, že oceňovaná bytová jednotka nemá v současnosti WC, neboť WC na společné chodbě se sousední BJ bylo zrušeno, respektive rozděleno a je teprve před realizací (vana s umyvadlem je vestavěna v kuchyni).

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$20.457,98 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{33,20 \text{ m}^2}}$$

$$= 679.205 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

679.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

478.030,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

679.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

680.000 Kč

Slovy: šestsetosmdesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2021



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14165-1387/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

2. 7. 2021

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	156/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 156
Katastrální území:	Chotyně [653543]
Číslo LV:	529
Podíl na společných částech:	66/353

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hostonská Jana, Husitská 584/30, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

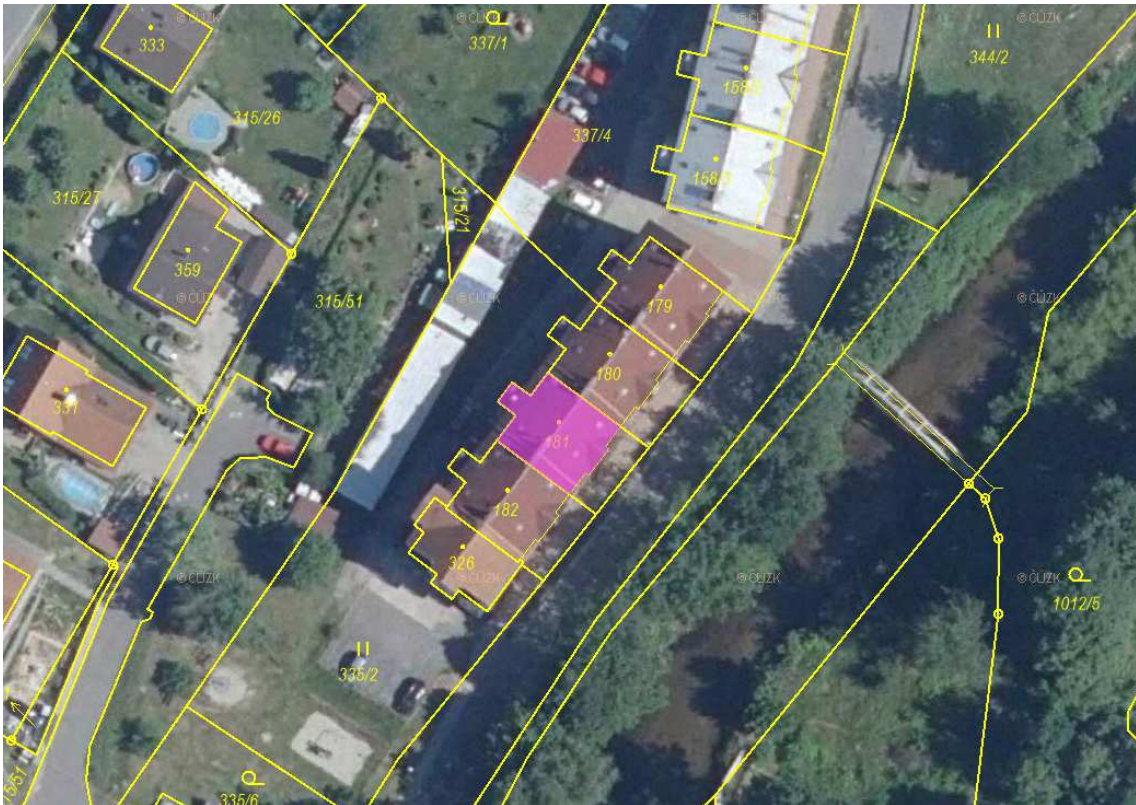
Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hostonská Jana

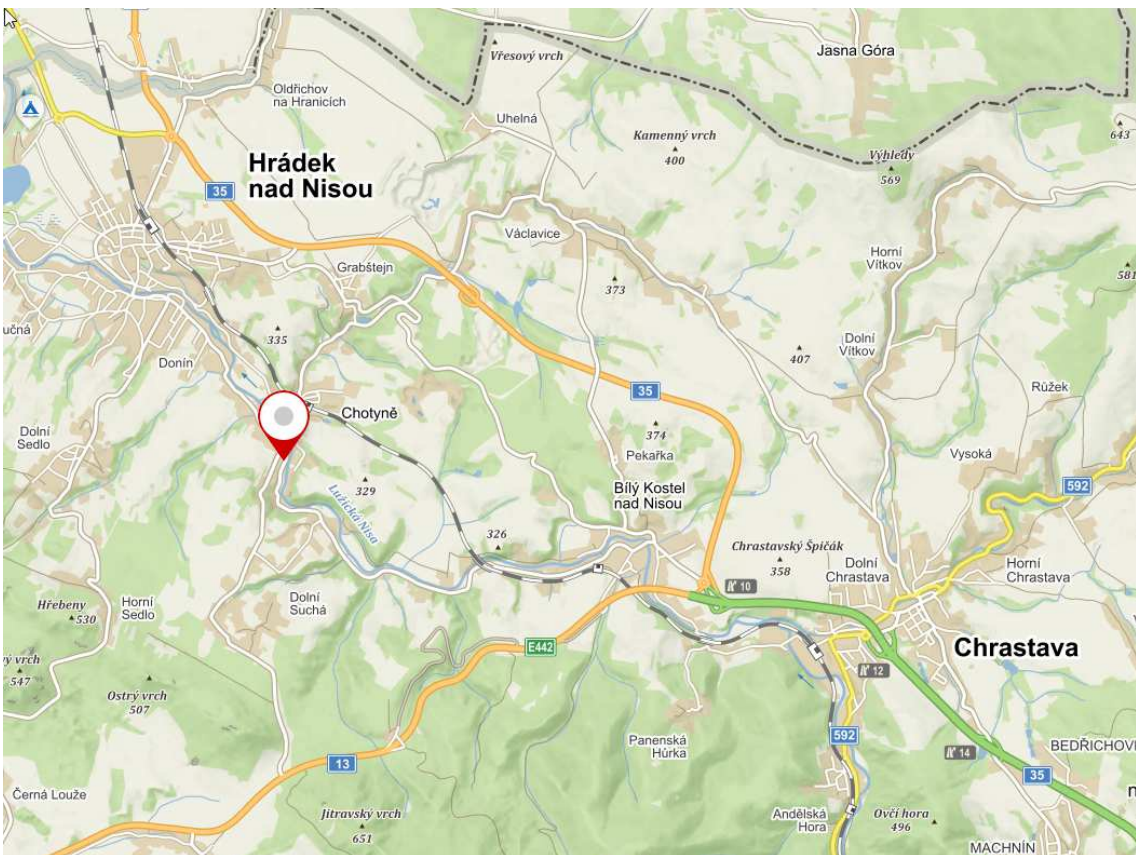
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 02.07.2021 11:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Liberec
Obec - část obce: Chotyně - Chotyně

Ulice, č.p./č.o.: 156
PSČ: 46334

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -700333 Y: -965172
Souřadnice GPS: N: 50°49'54,97" E: 14°52'4,56"
Kód adresy: 14899744 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

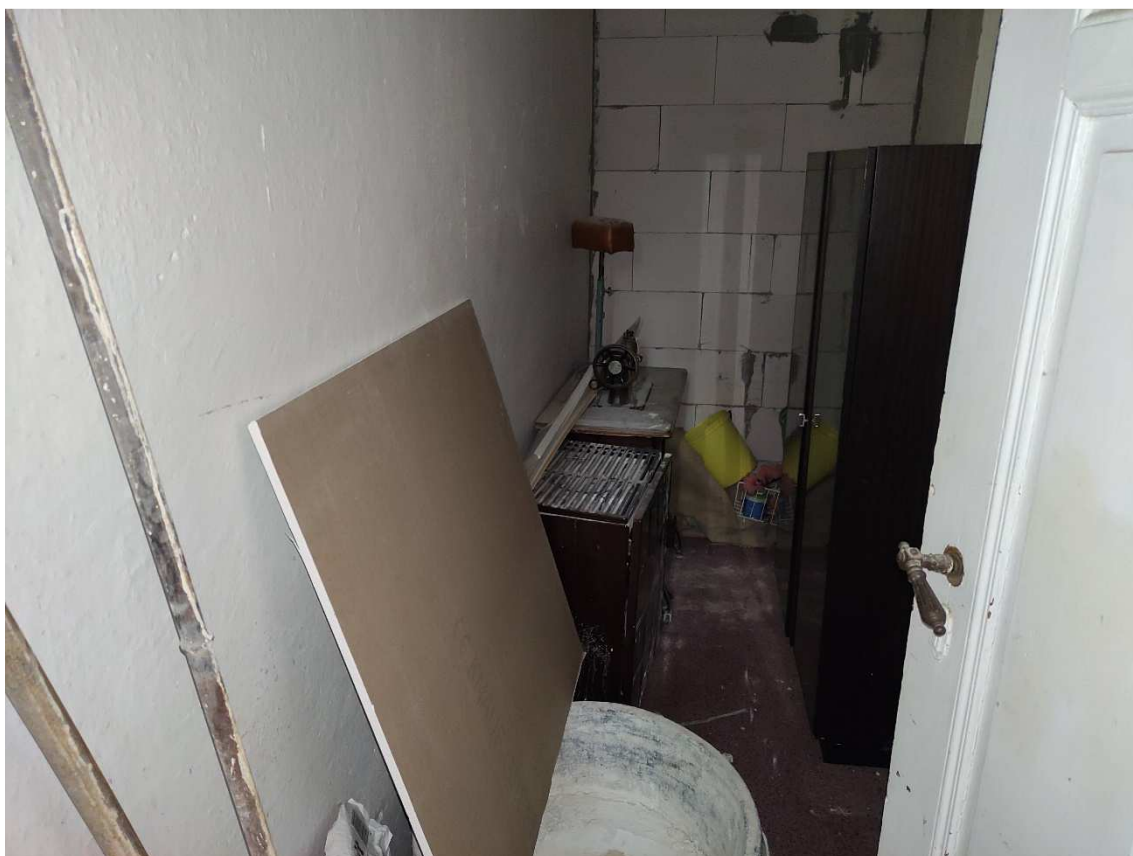


Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – zpráva o riziku povodně

Pořízená fotodokumentace



Připravovaná koupelna po rozdělení společného WC



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 79 m², Chotyně, okres Liberec

Celková cena: 2.190.000 Kč

Adresa: Chotyně, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Chotyně, okres Liberec	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 190 000 Kč	Plocha užitná	79
Poznámka k ceně	2 390 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

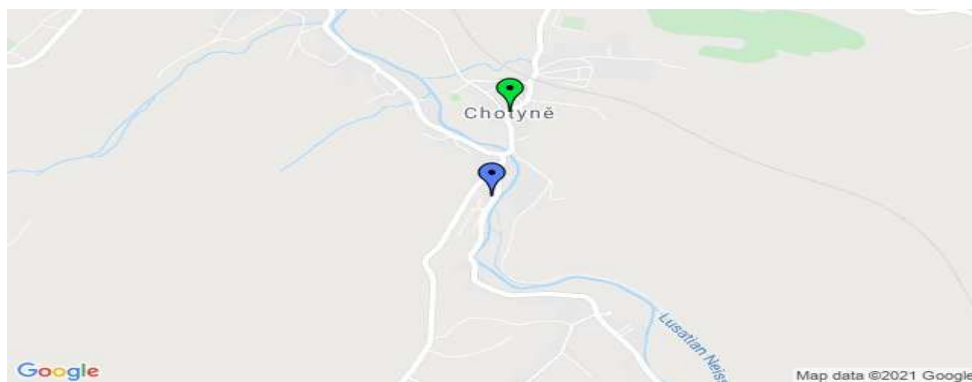
Nabízím k prodeji byt v osobním vlastnictví 2+1 o výměře 79 m², který je dispozičně řešený do dvou pater. Interiér je kompletně zařízený a udržovaný. Vytápění celého bytu

je za pomoci krbu, dale je moznost pridaní přímotopů. V rámci prodeje je k dispozici pronájem zahrady od obce za roční poplatek 143,-Kč. Bytový dům se nachází na okraji obce Chotyně a lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost do 15 minut - potraviny, restaurace, autobusové a vlakové nádraží, školka, hřiště atd.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

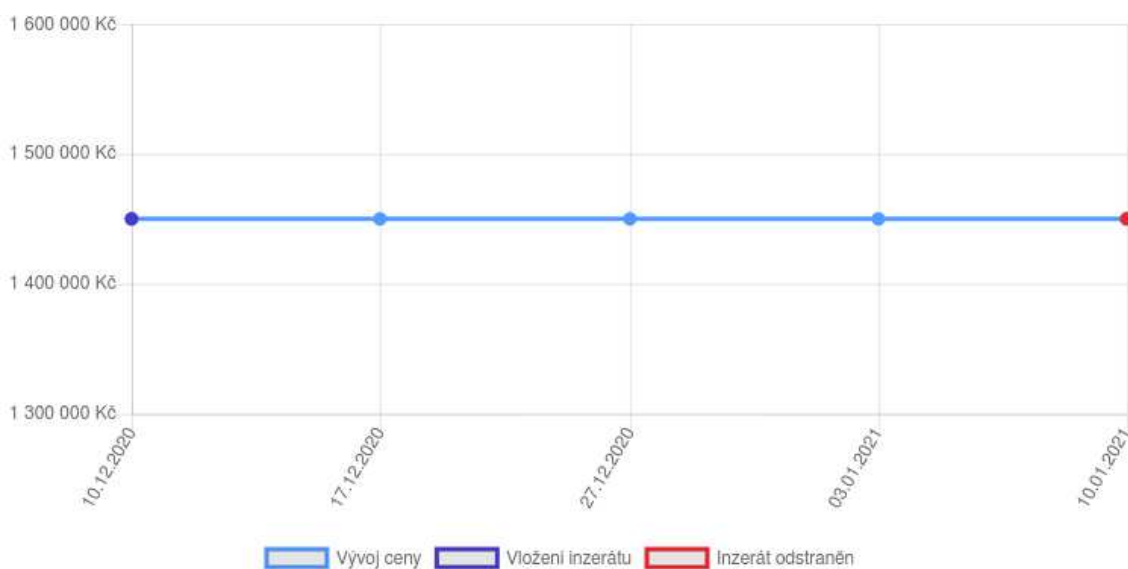


Prodej, Byt, 41 m², Chotyně, okres Liberec

Celková cena: 1.450.000 Kč

Adresa: Chotyně, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Chotyně, okres Liberec	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 450 000 Kč	Podlahová plocha	41
Poznámka k ceně	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	41
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+kk	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

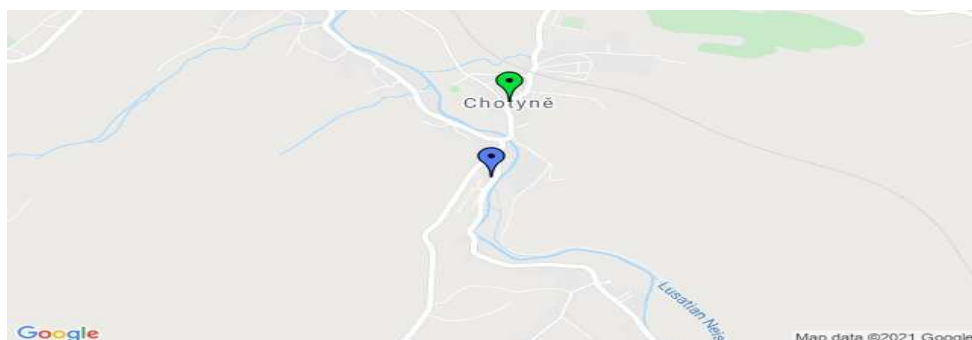
Prodej slunného bytu 2+kk o výměře 41m² v obci Chotyně nedaleko od města Liberce. Bytová jednotka je po zdařilé rekonstrukci, včetně kuchyňské linky bez spotřebičů, připravena k nastěhování nebo s možností okamžitého pronájmu (jako investiční byt). Vytápění je elektrickými přímotopy. Ohřev vody bojlerem. K bytu patří prostorný sklep

a podíl na zahradě za domem. Dům je v klidné části obce. Občanská vybavenost v obci, škola a školka jsou 5 minut od domu. Velmi dobré vlakové a autobusové spojení do Liberce. S bytem se prodává plechová garáž na pronajatém pozemku od obce. Financování nákupu bytu hypotékou Vám rádi zajistíme. Domluvte si prohlídku ještě dnes.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

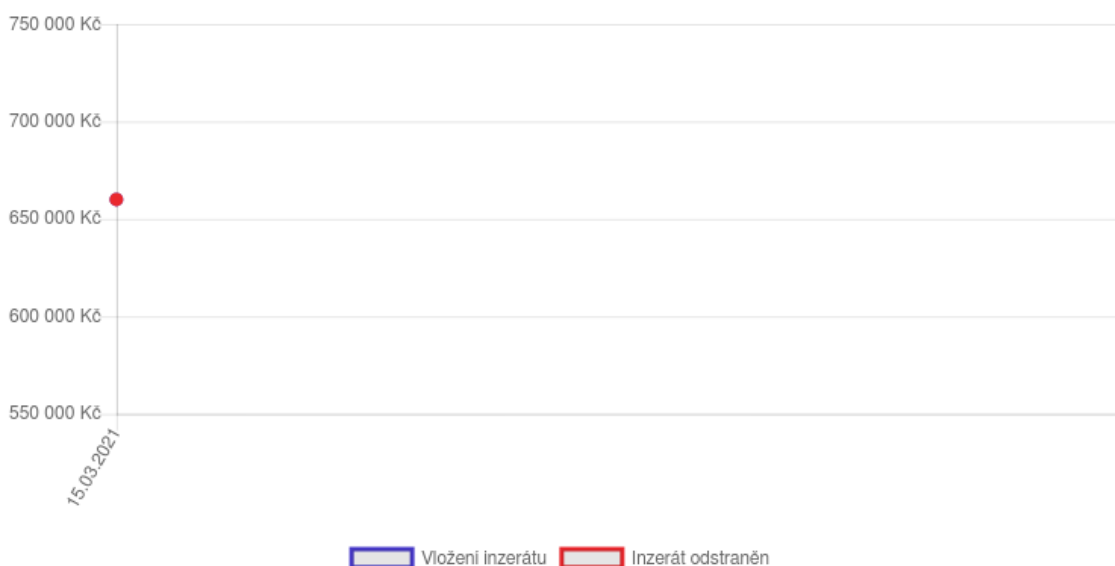


Prodej, Byt, 34 m², Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

Celková cena: 660.000 Kč

Adresa: Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

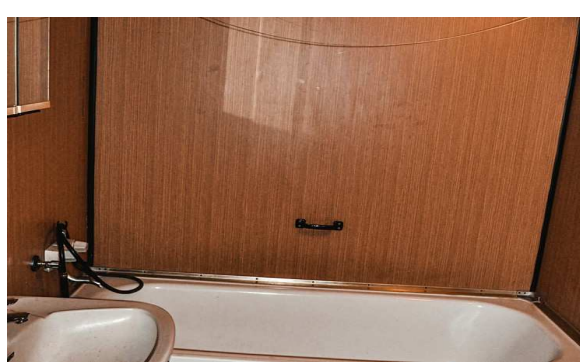
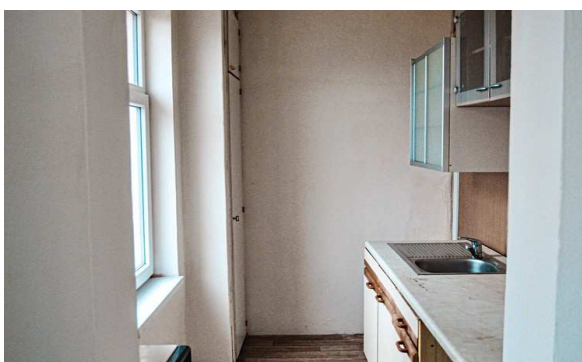
Adresa	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	660 000 Kč	Plocha užitná	34
Poznámka k ceně	660 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1		

Slovní popis

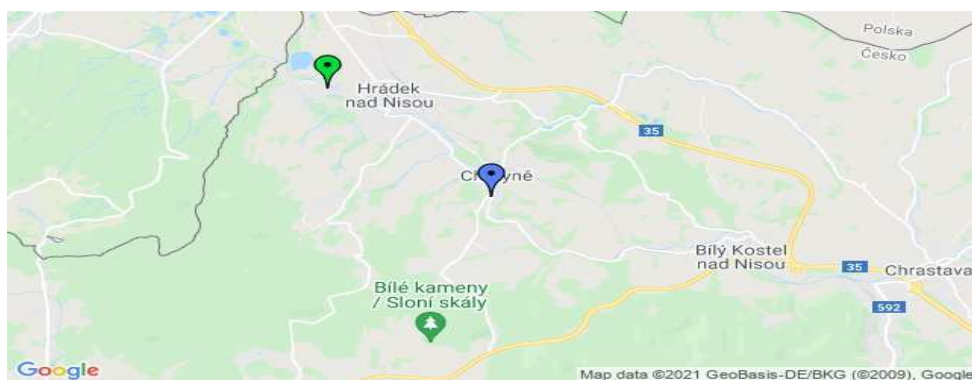
Nabízíme k prodeji byt 1+1 v Hrádku nad Nisou. Jedná se o slunný byt v bytovém domě ve 1. patře. Bytová dům je zděný a podsklepený. Byt o velikosti 34 m² se nachází v 1. patře (2.NP) bytového domu v klidné části Hrádku nad Nisou. Byt je

vhodný k rekonstrukci. Teplá voda je v současné době ohřívána ohřívačem vody umístěným na chodbě bytu. Byt je vytápěn gamaty. Parkování je možné na ulici. V místě je veškerá občanská dostupnost - ZŠ T.G.M. (1,3km), mateřská škola (600m), zdravotní středisko (1,3km), obchod s potravinami (1km), pošta a lékárna (1,3m). Lokalita nabízí rychlé připojení na dálnici směrem do Prahy nebo na rychlostní silnici do Liberce nebo Drážďan (spojení do Německa). V okolí jsou revitalizovaná hřiště a odpočinkové zóny. Byt je volný ihned. Měsíční náklady pro 1 osobu: elektřina 500,- Kč - 800,-Kč plyn 1.000,-Kč - 1.500,-Kč náklady na služby 800,-Kč (+300,-Kč každá další osoba) S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



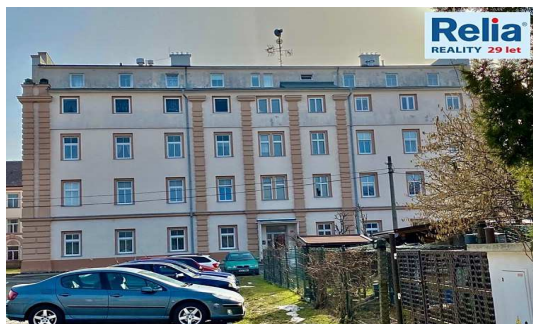
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

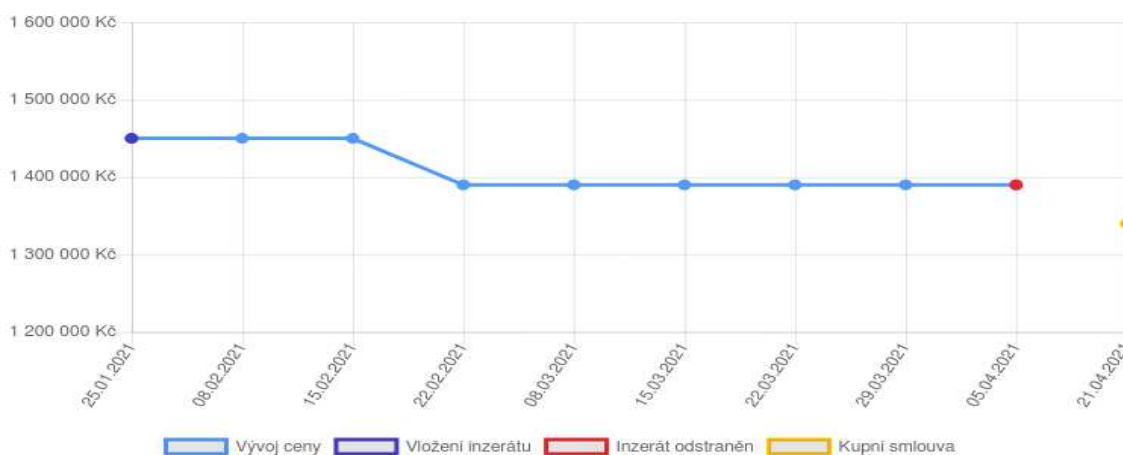


Prodej, Byt, 31 m², Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

Celková cena: 1.340.000 Kč

Adresa: Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

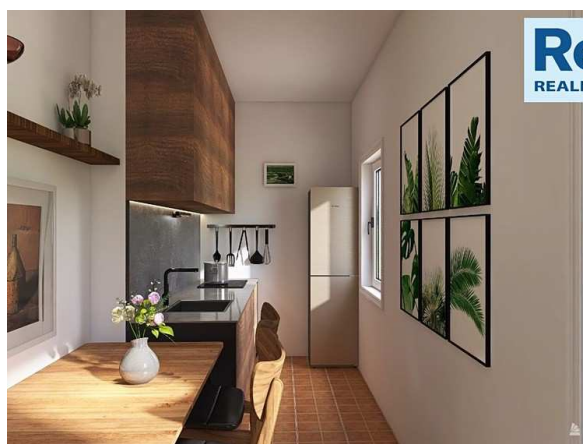
Adresa	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	Dispozice	1+kk
Cena dle kupní smlouvy	1 340 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	21.04.2021	Plocha užitná	31
Číslo řízení	V-4600/2021-505	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Tímto Vám nabízím ke koupi slunný byt v osobním vlastnictví 1+kk, 31,3 m², který se nachází ve 4. NP cihlového domu v okrajové části Hrádku nad Nisou v blízkosti rekreačního areálu Kristýna. Samotný byt prošel rekonstrukcí. Z dlouhé chodby je vstup do prostorné koupelny a členitého pokoje s kuchyňským koutem. Koupelna je společná

s WC a je vybavena sprchovým koutem a umyvadlem. Je zde prostor a napojení pro pračku. a prostor pro koupelnový nábytek. V chodbě je vestavěná šatní skříň s technickým zázemím. Obytný pokoj je členitý a rozdělen na kuchyňský kout s linkou a sporákem, jídelní a obývací část a prostor pro spaní. Vytápění je zajištěno klimatizací - Jednou z hlavních výhod topení klimatizací je rychlost vytápění. Klimatizační jednotka začne ohřívat vzduch hned po zapnutí. U standardních zdrojů tepla musíme čekat na nastartování nebo nahřátí topného systému, u klimatizace začne teplý proud vzduchu prohřívát místnost okamžitě. Ohřev vody je zajištěn boilerem. Okolí domu je velmi klidné a upravené, vzniklo zde parkoviště a dětský prostor s herními prvky a lavičkami, přes lesík v bezprostřední blízkosti se nachází bývalý lignitový lom s písčitymi plážemi, kde je příjemné trávit letní dny. Samotný dům je po rekonstrukci, vznikl z bývalého objektu Pragovky. Hrádek n/N. leží 20 km severozápadně od Liberce a 6 km jihovýchodně od Žitavy blízko česko-německo-polského trojmezí. Pracovní příležitosti se nachází tedy jak v nedalekém Liberci, tak i Hrádku. Byt vřele doporučuji pro veškeré výše uvedené aspekty. Poznámka hypotečního specialisty: Byt je prověřen aktuálním odhadem banky a potvrzuje kupní cenu. Možné řešení financování s použitím pouhých 10 až 20% z kupní ceny vlastních prostředků s úrokovou sazbou od 1,69% a splátkou od 3.855,- Kč/měs. na 30 let. Případně je možné připravit individuální řešení. Pro sjednání prohlídky a více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

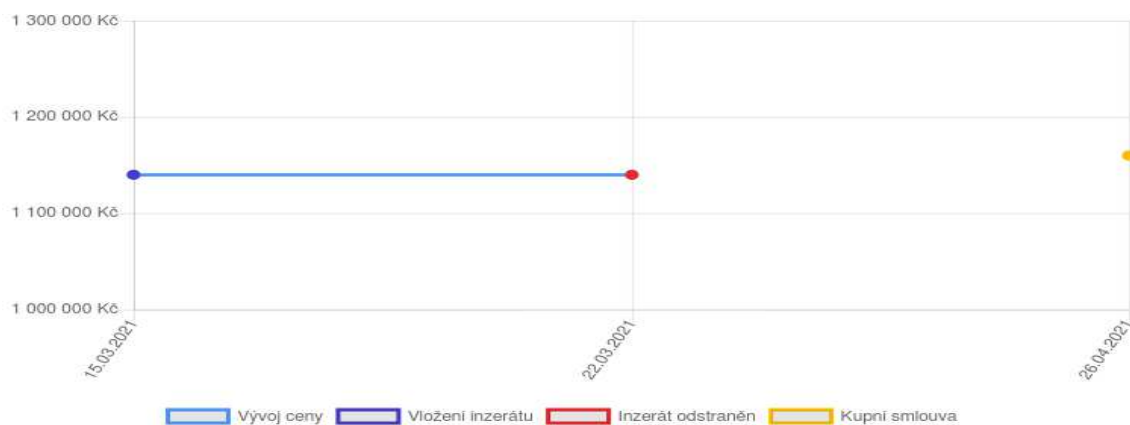


Prodej, Byt, 58 m², Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

Celková cena: 1.160.000 Kč

Adresa: Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lidická, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	1 160 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	26.04.2021	Plocha užitná	58
Číslo řízení	V-4415/2021-505	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	1 140 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v Hrádku nad Nisou. Jedná se o slunný byt v přízemí bytového domu. Bytová dům je zděný a podsklepený. Byt o velikosti 58 m² se nachází v přízemí (1.NP) bytového domu v klidné části Hrádku nad Nisou. Byt je vhodný k rekonstrukci. Teplá voda a vytápení je v současné době řešeno plynovým kotlem umístěným na chodbě bytu. Parkování je možné na ulici. V místě je veškerá občanská dostupnost - ZŠ T.G.M. (1,3km), mateřská škola (600m), zdravotní středisko (1,3km), obchod s potravinami (1km), pošta a lékárna (1,3m). Lokalita nabízí rychlé připojení na dálnici směrem do Prahy nebo na rychlostní silnici do Liberce nebo Drážďan (spojení do Německa). V okolí jsou revitalizovaná hřiště a odpočinkové zóny. Byt je volný ihned. Měsíční náklady pro 2 osoby: elektřina 1.000,-Kč - 1.500,-Kč plyn 1.500,-Kč - 2.000,-Kč náklady na služby 1.200,-Kč (+300,-Kč každá další osoba) S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost