

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 15691/2023

(označení 7627-177/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 302/1, umístěné v bytovém domě č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1416), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 724/1512 na společných částech bytového domu č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 a pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1415) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 349/41 (LV č. 1279), včetně součástí a příslušenství, katastrální území Desná I, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. **KSLB 57 INS 19557 / 2022**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 15.4.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 25.4.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- bytová jednotka č. 302/1, umístěná v bytovém domě č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1416), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 724/1512 na společných částech bytového domu č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 a pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1415) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 349/41 (LV č. 1279), včetně součástí a příslušenství, katastrální území Desná I, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1416, 1415 a 1279 pro k.ú. Desná I ze dne 13.1.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 15.4.2023 za účasti dlužníka.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1416 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Klíč Jozef a Klíčová Libuše, Finská 302, Desná I, 46861 Desná	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Klíč Jozef
Nařízení exekuce - Klíčová Libuše
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíč Jozef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíčová Libuše
Zahájení exekuce - Klíč Jozef
Zahájení exekuce - Klíčová Libuše

Jako vlastník je v KN na LV č. 1415 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Klíč Jozef a Klíčová Libuše, Finská 302, Desná I, 46861 Desná	181/378
Kočárník Milan, Opletalova 3129/27, 46601 Jablonec nad Nisou	197/378

Jako vlastník je v KN na LV č. 1279 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Klíč Jozef a Klíčová Libuše, Finská 302, Desná I, 46861 Desná	1/2
Kočárník Milan, Opletalova 3129/27, 46601 Jablonec nad Nisou	1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Klíč Jozef
Nařízení exekuce - Klíčová Libuše
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíč Jozef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíčová Libuše
Zahájení exekuce - Klíč Jozef
Zahájení exekuce - Klíčová Libuše

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 302/1, vč. podílu na budově a pozemcích
Adresa nemovitosti: ul. Finská 302, Desná I
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Desná
Katastrální území: Desná I

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jablonec nad Nisou, ve městě Desná, při ul. Finská, v okrajové části zastavěného území města. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Desná, kostel“ je cca 600 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 122/1 (pozemek je ve vlastnictví města Desná). Ve městě Desná je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 2 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Tanvald, ve vzdálenosti cca 4 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 302/1, umístěnou v bytovém domě č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1416), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 724/1512 na společných částech bytového domu č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 a pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1415) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 349/41 (LV č. 1279), včetně součástí a příslušenství, katastrální území Desná I, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou.

Nemovité věci mají způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- spoluvlastnický podíl na zahradě u bytového domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- stavba v horším stavu, s předpokladem dalších investic na rekonstrukce a modernizace stavby a bytu

Popis

A) pozemky

Pozemky na LV č. 1415

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
349/10	86	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Na pozemku stojí stavba: Desná I, č.p. 302, byt.dům

Pozemek je celý zastavěn stavbou bytového domu č.p. 302.

Pozemky LV č. 1279

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
349/41	358	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území

Pozemek slouží jako zahrada ve spoluvlastnictví u bytového domu č.p. 302. Pozemek je svažitý a nachází se na něm vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty.

B) stavby:

- Bytový dům č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10

Jedná se o polovinu dvojdomu. Stavba je podsklepená, se dvěma NP pod sedlovou střechou V domě se nachází 2 bytové jednotky.

Základy objektu jsou betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné (tzv. finský domek). Stropy jsou s rovným podhledem. Střeška je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Venkovní úprava povrchů je provedena nátěrem. Schody v domě jsou betonové. Je proveden rozvod vody studené a teplé.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro a kanalizace.

Stavba je v užívání od roku 1958 a nachází se v horším stavu.

Popis bytové jednotky č. 302/1:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1.NP. Původní dispozice bytu 2+1 byla upravena na 3+1.

Vnitřní omítky jsou vápenné hladké a dřevěný obklad. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni. Podlahy v obytných místnostech tvoří dřevěný povrch a textilní krytiny, v kuchyni jsou krytiny PVC a v ostatních místnostech jsou krytiny PVC. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a el. sporák. Vybavení sanity tvoří vana a WC. Vytápění bytu je prostřednictvím el. akumulčních kamen. Okna jsou instalována původní dřevěná dvojí a jedno okno je plastové.

Podlahová plocha bytu činí cca 72,40 m². K bytové jednotce patří balkon a sklep v 1.PP.

Byt se k datu ocenění nachází v průměrném stavu, s předpokladem dalších investic na opravy a údržbu. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce rozvodů elektro a vody. V roce 2021 byla provedena nová přístavba verandy, byly osazeny nové bezpečnostní vstupní dveře a byla provedena výměna jednoho původního okna za nové plastové.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro a kanalizace), venkovní schody, zastřešené posezení

- vedlejší stavba

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní stavbu, dřevěné konstrukce, se sedlovou střechou, krytinou IPA. Podlaha je hlíněná. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné.

- trvalé porosty

Na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 600 tis. až 3 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na pramen	výměra užitné plochy bytu v m2	redukovaná cena na pramen za m2	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m2
byt č.1	Velké Hamry 154	5 050 000	0,90	84	54 107	0,60	0,80	1,00	1,00	25 971
byt č.2	Krkonošská 474, Desná II	3 100 000	0,90	60,7	45 964	0,70	0,80	0,95	1,00	25 740
byt č.3	Lučany nad Nisou 523	3 290 000	0,90	102	29 029	0,85	0,95	0,95	1,00	23 441
byt č.4	Lučany nad Nisou 510	3 515 000	0,90	65	48 669	0,75	0,90	0,95	1,00	32 852
byt č.5	Lučany nad Nisou 154	1 600 000	0,90	57	25 263	1,10	0,95	0,95	1,00	26 400
průměrná indexovaná hodnota										26 881

Výměra bytu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
72,4	26 881	1 946 172

výsledná cena za m2 = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (bytové jednotky č. 1,2,3 a 4 jsou v lepším stavu; index je menší než 1, bytová jednotka č. 5 se nachází v horším stavu; index je větší než 1)

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (bytové domy jsou v lepším stavu - index menší než 1)

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu (srovnávané byty č. 2, 3, 4 a 5 se nachází v lepších lokalitách, index je menší než 1; byt č. 1 se nachází ve srovnatelné lokalitě - index je roven 1)

K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie, sklep, zahrada, parkování) - bytové jednotky mají srovnatelné příslušenství, index je roven 1

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám, protože srovnávané nemovité věci byly prodány v době, kdy byly ceny na maximech.

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

1 946 172,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):

1 950 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

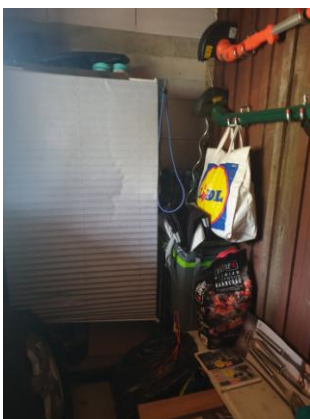
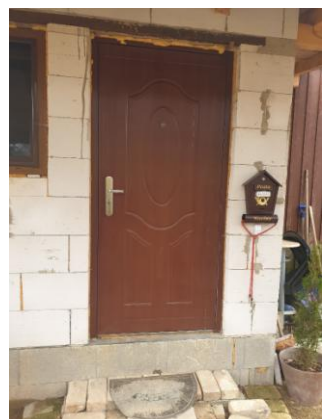
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 1 600 tis. až 3 500 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

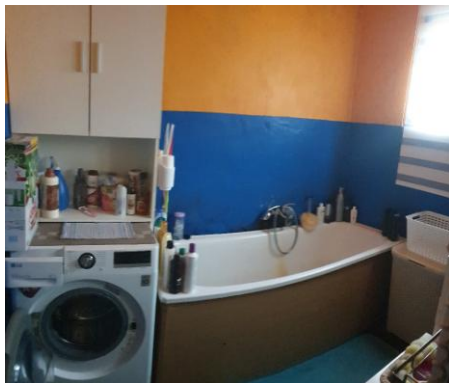
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

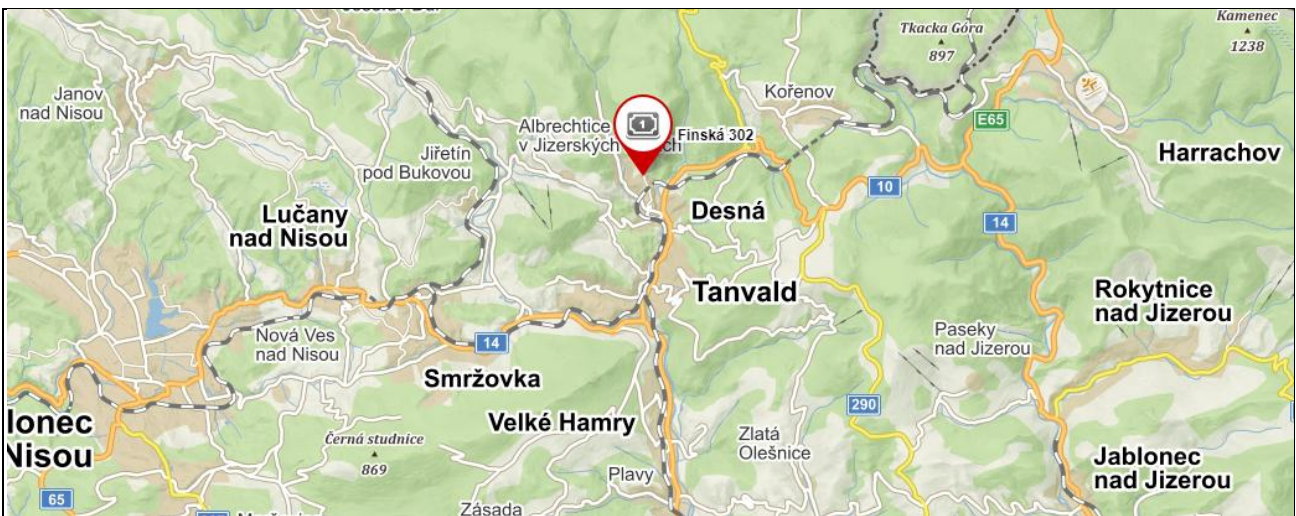
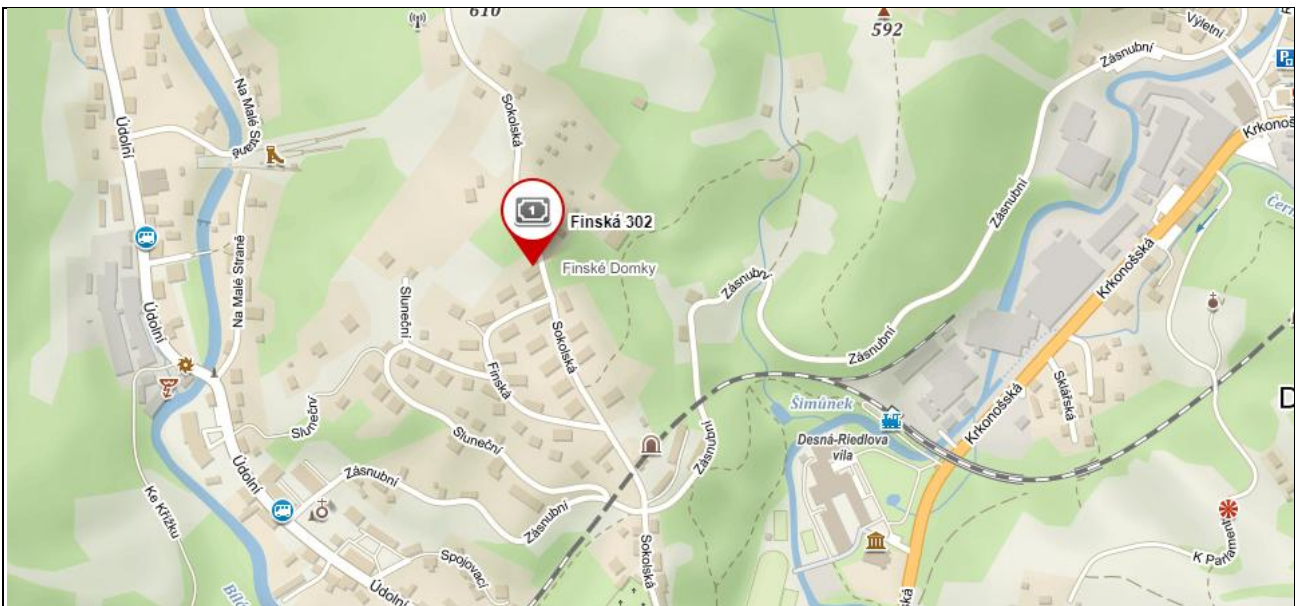
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Bytová jednotka 3+kk, Staré Hamry 154

Realizovaná cena: 5 050 000,- Kč

Užitná plocha: 84 m²

Apartmánu 3+kk s balkonem ve 2.NP cihlového bytového domu. Za vstupem se nachází chodba s vestavěnou skříní, z níž je možné po levé straně vstoupit do koupelny s vanou, umyvadlem a toaletou, po pravé straně do technické místnosti s elektrokotlem a bojlerem, a dále do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a výstupem na balkon. Na obývací pokoj navazují dva neprůchozí pokoje. Apartmán byl kompletně rekonstruován v roce 2021, odpovídá novostavbě. Okna jsou plastová, na podlahách plovoucí podlahy, koberce, v koupelně a na chodbě dlažba. Topení je zajištěno elektrokotlem, k dispozici je i reverzní klimatizace. Součástí prodeje je spoluvlastnický podíl na domě a pozemku (zahrada) a také podíl na sklepní místnosti v přízemí. Samostatně stojící bytový dům má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Dům má vstup v přízemí, kde z chodby vede schodiště do patra k apartmánu. Dům je po částečné rekonstrukci a modernizaci, pouze chybí dokončit oprava cca poloviny fasády, která je plánována na rok 2023. K domu patří venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, vrata, přípojka veř. vodovodu, elektřiny a kanalizace), trvalé porosty a pozemky. Parkování je možné přímo na pozemku za uzavíratelnou bránou.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2022

Řízení č. **V-2591/2022-504**



Nemovitá věc č. 2

Bytová jednotka 2+1, ul. Krkonošská 474, Desná II

Realizovaná cena: 3 100 000,- Kč

Užitná plocha: 60,7 m²

Byt v osobním vlastnictví ve 3.NP, včetně podílu na společných prostorách domu a zahrady. V revitalizovaném domě se zateplenou fasádou je 6 bytových jednotek. Dispozice bytu je dle prohlášení vlastníka 2+1, plus další úložní prostory komor. Fakticky je po rekonstrukci bytu dispozice 2kk (obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnice s oddělenou šatnou s vestavěnými skříněmi), plus podkrovní dětský pokoj a podkrovní pracovna, které vznikly z podkrovních komor. K dispozici je koupelna s rohovou vanou a umyvadlem, samostatné WC a předsíň. K bytu dále náleží vyhrazený sklepní prostor, opravená kůlna na dvoře. K dispozici je společné užívání půdy, sklepních prostor a zahrady, na kterých má vlastník bytu podíl 1/6. Vlastník bytu dále využívá další sklepní místnost přístupnou ze dvora, kterou si zrekonstruoval. Byt je vytápěn vlastním plynovým kotlem s ústředním topením. Vstup do bytu je zajištěn bezpečnostními dveřmi.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2022

Řízení č.: **V-2535/2022-504**



Nemovitá věc č. 3

Bytová jednotka 3+1, Lučany nad Nisou 523

Realizovaná cena: 3 290 000,- Kč

Užitná plocha: 102 m²

Byt 3+1 v OV a podíl na společné udržované zahradě v cihlovém domě s 6 byt. jednotkami. Bytová jednotka, která se nachází v 1. NP. prošla kompletní rekonstrukcí. Vytápění novým pl. kotlem a v obývacím pokoji jsou krbová kamna, která vytopí celý byt. Možnost využívání společné zahrady za domem, dalších úložných prostor na půdě a ve sklepech. V ložském roce byla vybudována nová čistička odpadních vod, v příštím je naplánována nová fasáda a střecha domu. Parkování za domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2022

Řízení č.: **V-4792/2022-504**



Nemovitá věc č. 4

Bytová jednotka 2+kk, Lučany nad Nisou 510

Realizovaná cena: 3 515 000,- Kč

Užitná plocha: 65 m²

Zrekonstruovaná bytová jednotka v osobním vlastnictví, s dispozicemi 2+kk. Nachází se v přízemí bytového domu o 6 jednotkách, který před zhruba 10 lety dostal novou střechu. Parkování zajištěno přímo před domem. Byt po kompletní rekonstrukci. Podlahy v obývacím pokoji a v kuchyňském koutu z dubového dřeva, v dětském pokoji podlaha plovoucí. Předsíň, koupelnu a WC pokrývá dlažďená podlaha. Dále podlahové topení (kondenzačním plynovým kotlem umístěným v komoře, s akumulací na teplou užitkovou vodu). Obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem, kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči, vyvýšená spací lůžka z masivu, dubové parapety a vestavěné skříně v chodbě, koupelně a dětském pokoji. Protihluková okna. Dvě komory a dvě sklepní kóje. Možnost využívat přílehlou zahradu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-1077/2022-504**



Nemovitá věc č. 5

Bytová jednotka 2+1, Lučany nad Nisou 154

Realizovaná cena: 1 600 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Bytová jednotka 2+1, se spoluvlastnickým podílem na přilehlé zahradě, se nachází v 1.NP.zděného bytového domu s vlastním vchodem, který čítá 5 bytů. Samotná jednotka je v původním udržovaném stavu s plastovými okny, které byly vyměněny v roce 2012. Ohřev TUV je zde řešeno el. boilerem a vytápění lokálními kamny na plyn. K bytu patří sklep a půdní kóje. Možnost bezproblémového parkování u domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-3121/2022-504**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 302/1, umístěné v bytovém domě č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1416), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 724/1512 na společných částech bytového domu č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 a pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1415) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 349/41 (LV č. 1279), včetně součástí a příslušenství, katastrální území Desná I, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 302/1, umístěné v bytovém domě č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1416), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 724/1512 na společných částech bytového domu č.p. 302 na pozemku parc.č. 349/10 a pozemku parc.č. 349/10 (LV č. 1415) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 349/41 (LV č. 1279), včetně součástí a příslušenství, katastrální území Desná I, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, určuji ve výši

1 950 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-devět-set-padesát-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 15691/2023 evidence posudků.

V Ostravě 25.4.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023