

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 67536/2024

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 18/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 104, pozemků p.č. 99/6 a 99/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Janův Důl, obci Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303)



Zadavatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 538/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 24.9.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 22 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 6 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 11.10.2024

A. Nález

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 303 ze dne 23.8.2024

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 538/24-155 o ustanovení znalce ze dne 23.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí znalcem dne 24.9. 2024 za účasti povinného (pana Jana Peciny).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (komerční objekty pro ubytování), 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. Dále znalec doplnil realizované převody o nabídky z realitní inzerce. Znalec nemohl ověřit věrohodnost těchto dat. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v inzerci jsou správné.

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 nálezní 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 nemovité věci je v KN na LV č. 303 pro k.ú. Janův Důl ze dne 23.8.2024 zapsán:

Jan Pecina, č. p. 104, 463 52 Janův Důl

Omezení vlastnického práva na LV č. 303:

Zástavní právo smluvní

Věcné břemeno vedení inženýrské sítě, pro ČEZ Distribuce, a.s.

Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce – Jan Pecina

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba rodinného domu č.p. 104, vč. pozemků
Adresa: Janův Důl 104
Okres: Liberec
Obec: Janův Důl
Katastrální území: Janův Důl

Oceňované nemovité věci jsou situovány v okrese Liberec, v obci Janův Důl. Janův Důl leží 11 km na jihozápad od Liberce a 1,5 km severovýchodně od Osečné. Žije zde 179 obyvatel. V obci není žádná občanská vybavenost. Základní vybavenost je v Osečné, komplexní občanská vybavenost pak v Liberci.

Nemovitá věc je situovaná v západní části obce, v okrajové části zastavěného území obce, mezi hlavní komunikací a řekou Ploučnice. Vzdálenost k zastávce bus „Janův Důl, rozcestí“ je cca 300 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení či rekreace. Přístup a příjezd k nemovité věci je z pozemku parc.č. 1041/12, který je ve vlastnictví obce Janův Důl.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 18/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 104, a pozemky p.č. 99/6 a 99/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Janův Důl, obec Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303).

Znalec při prohlídce zjistil, že nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí jako rodinný dům, ve skutečnosti je však užívána (i stavebně uzpůsobena) k pronájmu krátkodobého ubytování.

Nemovitá věc není dle sdělení povinného k datu ocenění pronajata, slouží k vlastní podnikatelské činnosti – poskytování krátkodobého ubytování.

Dále není v katastru nemovitostí zapsaná ani zakreslena přístavba rodinného domu (technická místnost – kotelna a sklad) a přístavba kryté terasy k jižní straně domu

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrý stav stavby (po rekonstrukci v roce 2012)
- dostatečná výměra užitných ploch (370 m²)
- umístění v klidné lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí není k dispozici žádná občanská vybavenost

1.1) Popis pozemků

Výčet pozemků:

Parc.č. st. 18/1	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 141 m ²
Parc.č. 99/6	zahrad	o výměře 452 m ²
Parc.č. 99/7	zahrad	o výměře 970 m ²

Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich stavba č.p. 104 a přístavby ke stavbě. Dále se na pozemcích nachází součásti a příslušenství (přípojky inženýrských sítí).

1.2) Popis staveb:

- Stavba rodinného domu č.p. 104, součást pozemku parc.č. st. 18/1

Oceňovaná stavba je k datu ocenění užívána jako apartmánový dům – pro krátkodobé ubytování, s kapacitou 34 lůžek.

Jedná se o samostatně stojící budovu, nepodsklepenou, se 2.NP a podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z kamene (pískovce). Střecha je sedlová, se střešní krytinou z šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky částečně novodobé na zateplení, částečně dřevěný obklad a nebo spárované zdivo. Vnitřní omítky jsou sádrové na SDK. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálních prostorách. Okna jsou dřevěná EURO, dveře jsou instalovány hladké plné, náplňové. Schody v domě jsou dřevěné. Podlahy v přízemí a v soc. prostorách jsou z keramické dlažby, v pokojích z OSB desek. Vytápění objektu je ústřední elektrokotlem (kotel z roku 2023), a dále krbovými kamny v přízemí. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je kotel ÚT a el. bojler. Vybavení sanity tvoří sprchové kouty, umyvadla a WC.

K západní straně domu byla provedena přístavba kotelny a skladu. Přístavba je z PUR panelů, přízemní s pultovou střechou. Na jižní stranu domu navazuje krytá terasa, dřevěné konstrukce se zastřešením z polykarbonátu.

Dispoziční řešení:

- 1.NP – zádveří, sál s barem a jídelnou, schodiště, WC. V přístavbě je umístěna kotelna a sklad.
2. NP – 6 apartmánů, každý s vlastním sociálním zázemím (koupelna s WC) a kuchyňským koutem. Jedná se o mezonetové apartmány, kdy každý sestává z jedné místnosti s kuchyňským koutem a koupelnou a dále po schodišti je přístupné podkroví, kde se nachází další místnost.

Objekt je napojen na IS: elektro a voda. Odkanalizování objektu je svedeno do jímky, která se nachází na pozemku p.č. 99/3, který však není předmětem tohoto ocenění.

Užitná plocha objektu činí cca 370 m².

Původní stavba byla postavena cca před 100 lety. Jednalo se o hospodářské stavení (stodolu). V roce 2012 proběhla celková rekonstrukce objektu, přístavba a nástavba, kdy z původní stodoly zůstaly pouze základy a obvodové zdivo. K datu ocenění se stavba nachází v dobrém, udržovaném technickém stavu.

1.3) Příslušenství a součásti nemovité věci:

- **venkovní úpravy** - přípojky inženýrských sítí (voda a elektro) a přípojka kanalizace do jímky

Obsah posudku:

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

1. 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 obliby. 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 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.

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 omezeně obchoduje se stavbami pro krátkodobé ubytování. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí (komerční nemovité věci pro ubytování).

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu staveb přímým porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Tržní hodnotu znalec odhadl na základě porovnávacího způsobu, kdy realizované převody obdobného majetku doplnil o nabídky z realitní inzerce. Jelikož i nabídka obdobných nemovitostí je omezená, doplnil znalec nemovité věci i o rodinné domy, které se alespoň typově podobají oceňované nemovité věci.

2) ocenění nemovité věci porovnávacím způsobem

V širším okolí se zobchodovaly nebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci (nemovité věci pro ubytování, či rodinné domy obdobné velikosti či dispozice) v rozpětí **cca 7 až 11 mil. Kč**, v návaznosti na jejich velikost, umístění v lokalitě, technický stav a rovněž velikost pozemků.

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3:

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.

Tab. č. 1: srovnávací analýza nemovitých věcí

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Janův Důl 104	Šrámkova, Liberec	Jablonné v Podještědí	Nová Víska	Světlá pod Ještědem
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 563	2 706	517	1066	997
užitná plocha v m2 (UP)	370	370	180	300	320
cena		10 900 000	6 900 000	10 500 000	10 500 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	nabídka	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	0,90	0,90	0,90
Koeficient pro datum prodeje		V.23	V.24	VI.24	X.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		10 900 000 Kč	6 210 000 Kč	9 450 000 Kč	9 450 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		Lepší	lepší	lepší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,95	0,95	0,90	1,10
K2		Lepší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,95	1,00	1,00	1,00
K3		Srovnatelné	lepší	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	0,95	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		0,80	1,25	1,15	1,15
cena za m2 užitné plochy		21 270	38 920	32 603	37 357
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,00	0,80	1,00	1,00
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	30 591	21 270	31 136	32 603	37 357
Indikovaná hodnota nemovité věci	11 318 810				

Korekce na pramen ceny: U nemovitých věcí č. 2,3 a 4 uplatnil znalec korekci ve výši 10%, jelikož se nejedná o realizované, ale nabídkové ceny, které dosud nebyly realizovány. U nemovité věci č. 1 znalec neuplatnil srážku, jelikož se jedná o realizovaný převod.

Korekce pro datum prodeje: nemovitá věc č. 1 byla prodána před rokem. Jelikož v poslední době ceny nemovitých věcí již stagnují, znalec neuplatnil srážku

K1 - Koeficient pro technický stav a vybavení: srovnávané nemovité věci č. 1,2 a 3 se nachází v lepším stavu než oceňovaná, index je menší než 1. Srovnávaná č. 4 se nachází v horším stavu, index je větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané nemovité věci č. 2, 3 a 4 se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 1 se nachází v mírně lepší lokalitě, index je menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství: srovnávaná nemovitá věc č. 2 má mírně lepší příslušenství, index je menší než 1. Ostatní nemovité věci mají obdobné příslušenství, index je roven 1

K4 - Koeficient velikosti pozemků: znalec zohlednil rozdílné velikosti pozemků. Nemovité věci s větším pozemkem mají index menší než 1 a naopak.

K5 – korekce pro velikost užitných ploch – s rostoucí výměrou užitných ploch klesá jejich jednotková cena (zákon klesajícího mezního užítu). Nemovitá věc č.2 má výrazně menší výměru, znalec uplatnil korekci ve výši 20% (index 0,8). Ostatní nemovité věci mají obdobnou výměru užitných ploch, index je roven 1.

Tržní hodnota nemovité věci určena porovnáním (zaokrouhleno): 11 320 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že se v okolí oceňované nemovité věci omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři realizované převody obdobných nemovitých věcí v poslední době.

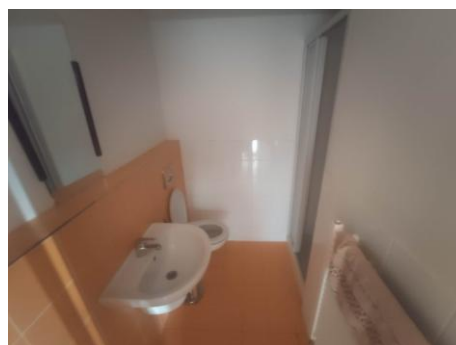
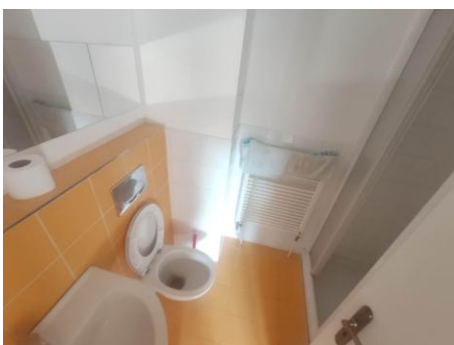
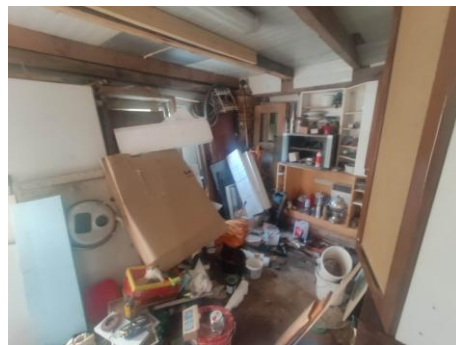
Znalec určil tržní hodnotu nemovité věci porovnávacím způsobem, kdy realizované převody obdobných nemovitých věcí doplnil o nabídky z realitní inzerce.

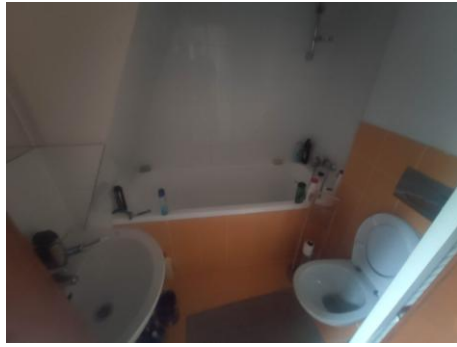
Jelikož srovnávané nemovité věci jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5). Znalec rovněž zohlednil u nabídkových cen skutečnost, že se nejedná o realizovanou cenu, ale o nabídku, kdy nabídkové ceny v inzerci bývají často vyšší než ceny realizované.

F. PŘÍLOHY

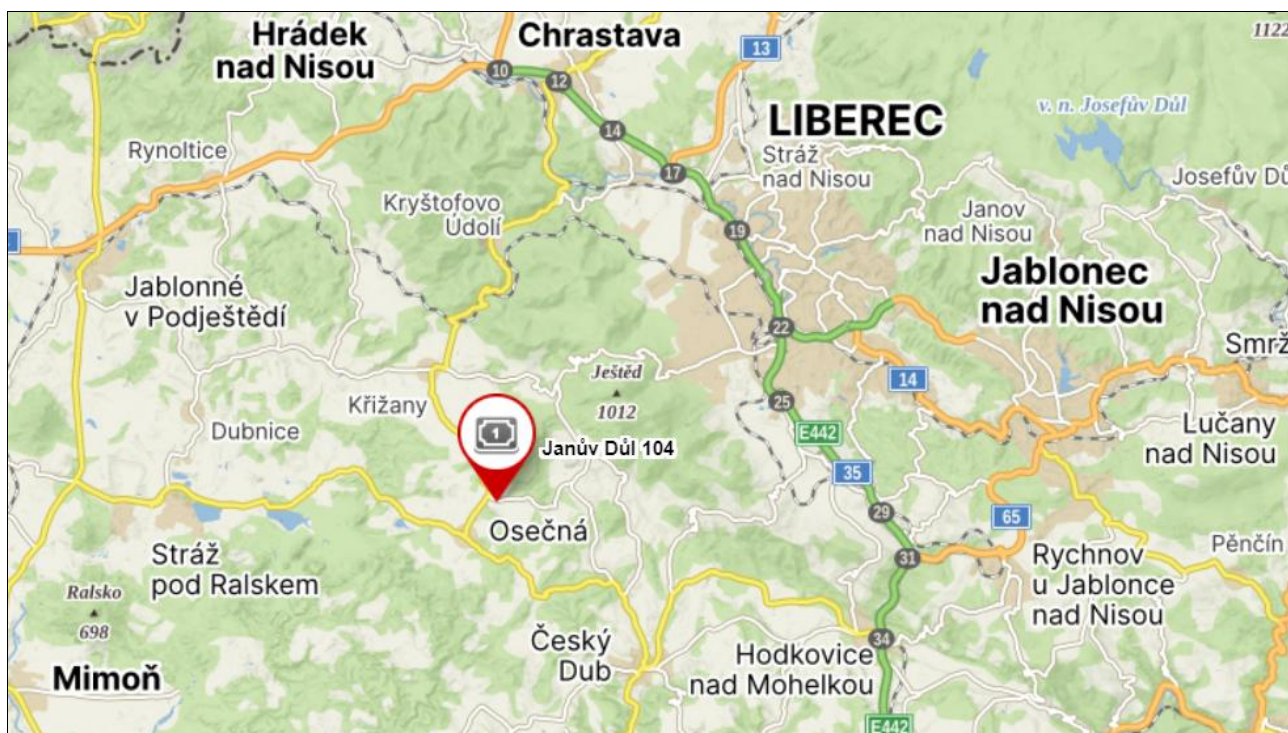
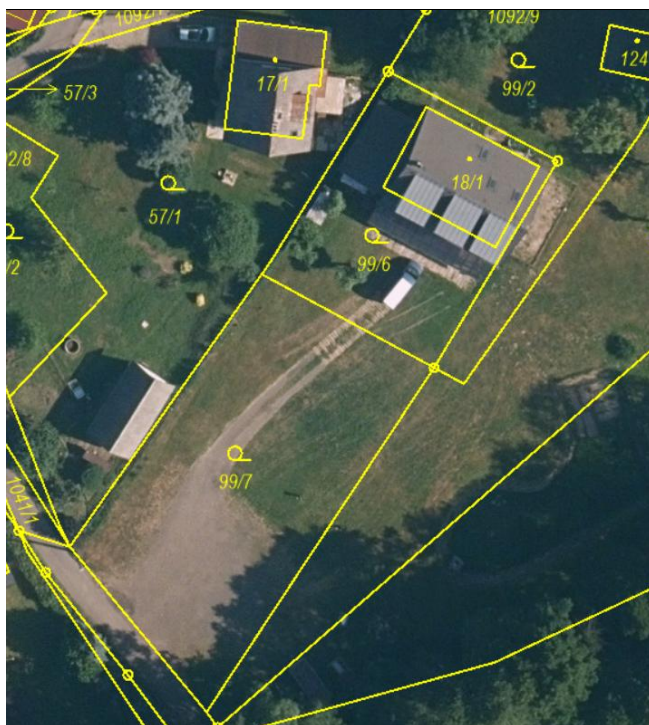
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1: Rodinný dům, 370 m², Šrámkova č.p. 22, Liberec, okres Liberec

Realizovaný převod z května 2023, č. řízení v KN: V-4506/23-505 cena 10 900 000,- Kč

Plocha pozemku	2706 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	370 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ne

Voda

Vodovod

prodej prostorného rodinného domu dispozice 10+1 s užitnou plochou 370 m², s pěti koupelnami, na pozemku o výměře 2.706 m². Nemovitost je svojí dispozicí ideální pro mnohočetné rodiny nebo pro záměr využívat nemovitost k podnikatelským účelům. Interiéru dominuje rozlehlé propojení kuchyně, jídelny a obývacího pokoje, které dohromady poskytují prostor pro trávení společných chvil celé rodiny. Komfort umocňují podlahové topení v kuchyni a krbová kamna v obývacím pokoji. Z kuchyně se vstupuje také do menší prádelny. Ložnice s vlastní koupelnou a další dva průchozí pokoje doplňují spolu se samostatným WC prostory přízemí. Pod schodištěm je umístěn menší sklep. Druhý sklep se nachází vedle proskleného východu na zahradu, kde navazuje zpevněná plocha s grilem a možností posezení. V patře se z haly vstupuje do pěti samostatných pokojů, z nich čtyři mají vlastní koupelny s vanami a dva z nich také šatnu a WC. Technická místnost a další samostatné WC doplňují prostory patra. Celkový počet místností umožňuje majitelům jejich různorodé využití (pracovny, šatny, sklady kanceláře, či podnájemní ubytovací prostory). Dům je obklopen zahradou s okrasnými keři, stromky a dřevěným altánem s dalším zabudovaným velkým grilem. Pozemek má výměru 2.706 m², která poskytuje dostatek místa pro venkovní aktivity. Parkoviště ze zámkové dlažby. Situování nemovitosti na kraji města v klidné části libereckého Ostašova s výhledem na Ještěd v blízkosti přírody



Nemovitá věc č. 2: Penzion , 180 m², Heřmanice v Podještědí, Jablonné v Podještědí, okres Liberec

Zdroj: realitní inzerce www.inem.cz z května 2024, nabídková cena 6 900 000,- Kč

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	180 m ²	Počet nadzemních podlaží	1
		domu	

Exkluzivně nabízím k prodeji zavedený a nadstandardně zařízená penzion o velikosti podlahové plochy 180m2, na pozemku o celkové rozloze 517 m2 s kapacitou 11 lůžek, s možností zvýšení uvedené kapacity. Ubytování je zajištěno ve čtyřech pokojích s vlastní koupelnou a toaletou, dále je součástí penzionu společenská místnost spojená s kuchyňským koutem, koupelna s toaletou, chodba a sklepní prostory, v exteriéru altán a dvojgaráž. Z inženýrských sítí je k dispozici elektřina, voda zajištěna vlastní studnou a odpad řešen čističkou odpadních vod. Penzion se nachází v žádané lokalitě vedle vyhlášeného resortu Malevil u golfového hřiště, v srdci Lužických hor ve vesnici Heřmanice v Podještědí , přibližně 25 km od města Liberec a 28 km od města Česká Lípa.

Fotodokumentace



Nemovitá věc č. 3: Rodinný dům, 300 m², Nová Víska, okres Liberec

Zdroj: realitní inzerce www.inem.cz z června 2024, nabídková cena 10 500 000,- Kč

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1066 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	300 m ²	Počet nadzemních podlaží	1 domu

prodej kompletně zrekonstruovaného rodinného domu o velikosti 6 + kk s garáží pro dva vozy s celkovou užitnou plochou domu o velikosti 300 m² a pozemku o velikosti 1066 m² v Nové Vsi (Nová Víska) u Liberce. Dispozice: hlavním vchodem se dostaneme do přízemí domu, kde je dominantní prostorná chodba, ze které se vchází do kuchyně s jídelním koutem. Další obytná místnost v tomto přízemí nyní slouží jako pracovna, ale lze ji využít jako obytný pokoj třeba pro hosty. Dále z chodby vejдем do prostorné designově velmi dobře řešené koupelny se sprchovým koutem pro dvě osoby, umyvadlem, WC a malého technického zázemí, které slouží pro umístění pračky, sušičky atd. Do prvního patra vedou dřevěné schody na jejichž konci je chodba ze které vede vchod do každé obytné místnosti v tomto patře. Dále se zde nachází 2 dětské pokoje, ložnice s balkonovými dveřmi s výhledem na krajinu a koupelna s WC a umyvadlem. V tomto patře před vchodem do ložnice je zhotoven vyvýšený stupínek, na kterém se nachází relaxační zóna pro společné vychutnávání kávy a vyprávění zážitků po celém dni. Střešní krytina je zhotovena z umělé šindele. Dveře, zárubně a většina nábytku je vyrobena truhlářem na míru do této velmi útulného domu. Podlahy jsou v přízemí z kvalitní italské dlažby a v 1. patře dřevěné z pevné borovice. Součástí nemovitosti je sklípek o velikosti jedné místnosti, který je ideální na víno či zeleninu. Vytápění a ohřev TUV je řešeno tepelným čerpadlem zn. Stiebel Eltron s dálkovým ovládáním se systémem vzduch - voda. V přízemí je topení řešeno podlahovým vytápěním a v prvním patře jsou k vytápění použity radiátory. Voda je využívána z vlastní studny a odpad sveden do septiku s trativodem. Zahrada je kompletně oplocena a vjezd je řešen automatickou bránou.



Nemovitá věc č. 4: Bytový dům, 320 m², Světlá pod Ještědem, okres Liberec

Zdroj: realitní inzerce www.inem.cz z října 2024, nabídková cena 10 500 000,- Kč

Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	320 m ²
Užitná plocha	320 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Dovolujeme si Vám nabídnout rodinný dům se čtyřmi bytovými jednotkami, který se nachází ve Světlé pod Ještědem, Hodky. V patrovém domě jsou dva byty 2+kk a dva byty 3+kk, všechny o rozměrech 80m² až 82m². Vytápění bytů je tepelným čerpadlem a elektrokotlem. Současný čistý měsíční výnos je 29.000,-Kč, nájemní smlouvy jsou zde na dobu neurčitou s 3. měsíční výpovědní lhůtou. Dům se nachází cca. 50m od hlavní komunikace na Ještěd v blízkosti autobusové zastávky Hodky. Dům je postaven na pozemku o velikosti 997m² a sestává z původní kompletně zrekonstruovaného RD a nově vybudované přístavby.

Fotodokumentace



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Zástupce povinného Jana Peciny: JUDr. Miloslav Drbálek, Ukrajinská 1488/10, Praha 10, 101 00

Na vědomí: **Mgr. Tomáš Slaviček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 12.9.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 208 EX 538/24-155** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

B Nemovitosti				
Pozemky				
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
P St.	18/1	141	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Janův Důl, č.p. 104, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18/1				
P	99/6	452	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
P	99/7	970	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitosti Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, obec Janův Důl, katastrální území Janův Důl, LV 303.

na den

24. září 2024 v 16:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

Příloha č. 5: Kopie doručení datové zprávy č. 1



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1411083955
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 12.9.2024 v 11:08:13

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Miloslav Drbálek - JUDr. MILOSLAV DRBÁLEK, advokát, Ukrajinská
1488/10, Vršovice, 10100 Praha 10, CZ
ID schránky: qamqjre
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 208 EX 538/24
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

12.9.2024 v 10:57:23 EV0: Datová zpráva byla podána.
12.9.2024 v 10:57:23 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
12.9.2024 v 11:08:13 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. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Příloha č. 6: Kopie doručení datové zprávy č. 2



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1411083207
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 12.9.2024 v 10:57:06

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Eva Vašková - Mgr. Eva Vašková, advokát, Opatovická 1659/4, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: tydgpkr
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 208 EX 538/24
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

12.9.2024 v 10:56:15 EV0: Datová zpráva byla podána.
12.9.2024 v 10:56:15 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
12.9.2024 v 10:57:06 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. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Ocenit movité věci, které tvoří příslušenství staveb

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 18/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 104, pozemků p.č. 99/6 a 99/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Janův Důl, obci Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303), odhaduji ve výši

11 320 000,- Kč

Slovy: jedenáct-milionů-tři-sta-dvacet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) znalec neshledal žádné movité věci, které by tvořily příslušenství uvedených nemovitých věcí

5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z nabídek z realitní inzerce a dále z údajů získaných při místním šetření dne 24.9.2024.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, 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 67536/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 11.10.2024



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