

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Znalecký posudek č. 062-5164/2021

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I
ve vlastnictví Konečná Radomíra
trvale bytem Žitavská 219, 463 31 Chrastava

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Soudní exekutor Mgr. Jana Slušná
Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO: 027 00 107

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

V Praze dne 31. 3. 2021

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 2 vyhotovení

OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	4
3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
3.1 Metody tržního ocenění	6
3.2 Výběr základních pojmů oceňování	7
4 NÁLEZ	8
5 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	15
6 POSUDEK	16
6.1 Volba metody ocenění	16
6.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	16
7 ODŮVODNĚNÍ	20
8 ZÁVĚR	21
ZNALECKÁ DOLOŽKA	22
SEZNAM PŘÍLOH	23

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I (rodinný dům včetně pozemku a pozemek zahrady) ve vlastnictví Konečná Radomíra, trvale bytem Žitavská 219, 463 31 Chrastava, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 222 EX 2786/20-93 od Mgr. Jany Slušné, soudního exekutora Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, IČO: 027 00 107, se sídlem Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2021.

Odhad ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I je po zaokrouhlení stanoven na:

4 311 900,00 Kč

(slovy: Čtyři miliony tři sta jedenáct tisíc devět set korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 23 stran textu a 18 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu Zhotovitele (dále také jako „Znalecká kanceláře“ či „Znalec“).

Ostatní skutečnosti:

Všechny skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v kapitole Posudek.

Znalec při vypracování znaleckého posudku pracoval s předanými podklady přesně specifikovanými v kapitole Podklady tohoto znaleckého posudku.

Zpracovatel zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku zohledněny.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Dne 31. 3. 2021

2 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany Zadavatele:

- [1] Usnesení č. j. 222 EX 2786/20-93 Mgr. Jana Slušná, soudní exekutor Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou
- [2] Výpis z LV č. 5 k. ú. Chrastava I

Podklady získané Zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy
- [4] Výpis z insolvenčního rejstříku
- [5] Výpis z veřejného registru půdy
- [6] Žádost o spolupráci povinné
- [7] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [8] Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody
- [9] Skutečně realizované transakce

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [10] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [11] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [12] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [13] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [14] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [15] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [16] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [17] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [18] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [19] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [20] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [21] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013;

Obecně přijímané standardy:

- [22] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [23] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [24] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [25] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [26] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [27] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [28] Český úřad zeměměřický a katastrální, <www.cuzk.cz>;
- [29] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [30] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [31] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [32] Zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku;
- [33] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [34] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [35] Vyhláška č. 488/2020 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znalce a představuje tak jeho názor na hodnotu předmětu znaleckého posudku.

3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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 tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

4 NÁLEZ

Identifikace předmětu a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I (rodinný dům Chrastava, č.p. 219 na pozemku parc. č. St. 211/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 280/1) ve vlastnictví Konečná Radomíra, trvale bytem Žitavská 219, 463 31 Chrastava, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 222 EX 2786/20-93 od Mgr. Jany Slušné, soudního exekutora Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, se sídlem Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2021.

Popis postupu zpracování znaleckého posudku

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí je uvedena níže. Před samotným oceněním je ze strany Znalce provedeno místní šetření předmětných nemovitých věcí. Místní šetření je provedeno z důvodu ověření všech kvalitativních charakteristik nemovitých věcí a případné verifikaci podkladů předložených Zadavatelem znaleckého posudku. Znalcem jsou taktéž prostudovány předložené podklady, přičemž další doplňující podklady a informace jsou získány Zhotovitelem znaleckého posudku. Součástí ocenění je taktéž provedení analýzy daného segmentu trhu nemovitostí, na jejímž základě je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Samotné ocenění nemovité věci je pak provedeno na základě vhodné metody, přičemž zdůvodnění volby příslušného postupu je součástí kapitoly Posudek. Metoda ocenění je volena s ohledem na charakter nemovitostí a účel znaleckého posudku, který je sdělen Zadavatelem znaleckého posudku.

Komunikace s povinnou a provedení místního šetření

Povinná byla písemně vyzvána k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci dne 18. 2. 2021. Na zaslanou žádost povinná reagovala však nereagovala. Znalec povinnou kontaktoval také telefonicky, a to dne 26. 3. 2021, kdy bylo povinné sděleno, že provedení místního šetření bylo stanoveno na 29. 3. 2021. Povinná sdělila, že na místě nebude přítomna, proto Znalec vyzval povinnou k zaslání fotodokumentace vnitřních nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu. Současně bylo s povinnou domluveno, že bude kontaktována 29. 3. 2021 při provedení místního šetření. Znalec se snažil s povinnou při provedení venkovního ohledání nemovitostí spojit telefonicky opakovaně, avšak bezúspěšně. Povinná nereagovala jak na zaslanou textovou zprávu ohledně zaslání fotodokumentace interiéru, tak na opakované volání. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno pouze na základě venkovního ohledání.

Místní šetření bylo tedy provedeno dne 29.3.2021 bez přítomnosti povinné. Znalci nebyl umožněn přístup do vnitřních prostor nemovité věci, a to v návaznosti na nesoučinnost povinné. Ocenění nemovité věci je tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, veřejně dostupných informací, náhledů do map a katastru nemovitostí a odborného úsudku Znalce.

Fotodokumentace rodinného domu, byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

Informace o nemovité věci

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňované nemovité věci, získané z LV č. 5 k. ú. Chrastava I.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Chrastava
Katastrální území	653845 Chrastava I
List vlastnictví	5
Vlastník	Konečná Radomíra, trvale bytem Žitavská 219, 463 31 Chrastava
Nemovitá věc	Rodinný dům Chrastava, č.p. 219 na pozemku parc. č. St. 211/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 280/1
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní s oprávněním pro DanasBrand s.r.o., Bohunická 576/52, Horní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 041 10 064 a povinností k parcele St. 211/1 a parcele 280/1 na základě listiny Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 31.1.2018, V-1041/2018-505 a listiny Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.10.2018, V-11032/2018-505. Jako související zápis Závazek nezajistit zást. právo ve výhodnějším pořadí nový dluh k listině V-1041/2018-505 a související zápis Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého k listině V-1041/2018-505. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu s oprávněním pro Česká republika, IČO: 00000 001-001, vykonává Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec a povinností k parcele St. 211/1 a parcele 280/1 na základě listiny Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci-1174546/2019/2601-80542-507332 ze dne 30.7.2019, V-7018/2019-505 a jako související zápis Závazek nezajistit zást. právo ve výhodnějším pořadí nový dluh k listině V-7018/2019-505 a související zápis Závazek umožnit zápis nového zást. práva namísto starého k listině V-7018/2019-505. Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu s oprávněním pro Broulíková Jana, Horní Příim 7, 50315 Dolní Příim a povinností k parcele St. 211/1 a parcele 280/1 na základě listiny Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekuční úřad Ž'dár nad Sázavou – Mgr. Jana Slušná 222 EX-2850/2020-40 ze dne 8.12.2020, V-404/2021-505.
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 5 k. ú. Chrastava I se nachází v obci Chrastava, okres Liberec v Libereckém kraji.

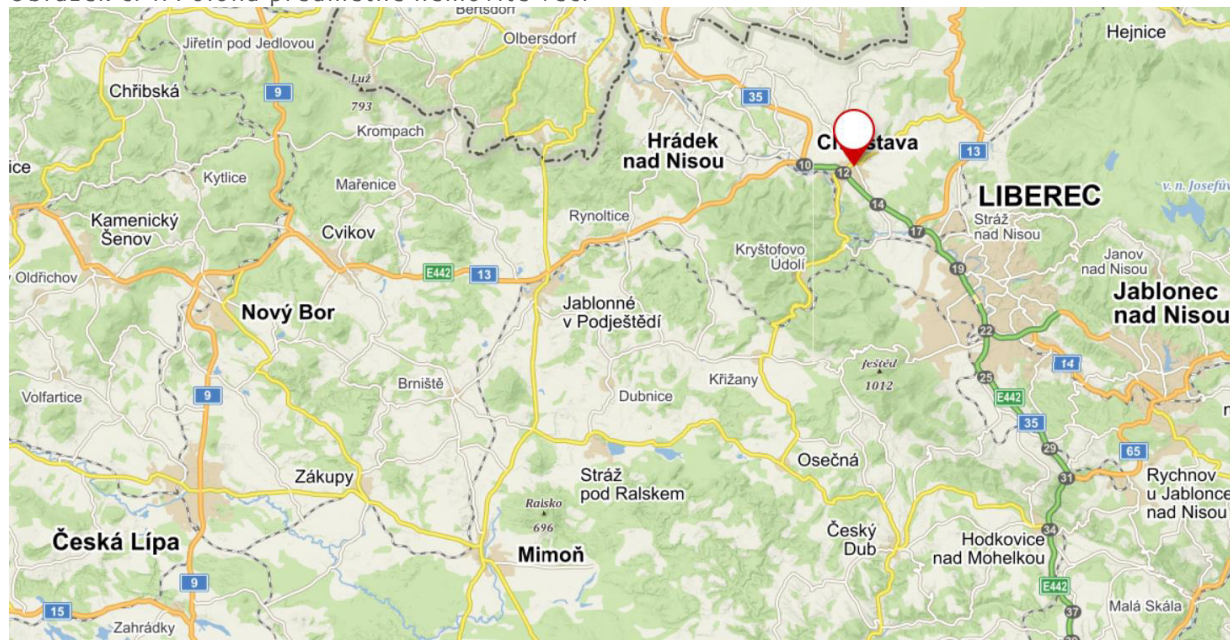
Město Chrastava leží zhruba 8 km severozápadně od okresního města Liberec. Město se nachází v Žitavské pánvi obklopeno z jihozápadní strany Ještědsko-kozákovským hřbetem, ze západu pohořím Lužické hory a na východě jej lemují Jizerské hory. Chrastavou protéká říčka Jeřice. Město se rozkládá na sedmi katastrálních územích, jejichž katastrální výměra je 27,46 km². Město leží v nadmořské výšce 295 m n. m. a žije zde 6 298 obyvatel (údaj k 1.1.2020, Český statistický úřad). Pověřenou obcí je město Chrastava a obcí s rozšířenou působností je město Liberec.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními obcemi a městy. Pravidelné linky jezdí např. na trasách Chrastava – Liberec, Liberec – Sieniawka, Hrádek nad Nisou – Liberec, Liberec – Frýdlant. Spojení mezi městem Chrastava a městem Liberec trvá 11 min. Dopravní spojení zajišťuje společnost ČSAD Česká Lípa a.s., ČSAD Liberec a.s. a BusLine LK s.r.o. Na území obce se nachází autobusové nádraží a deset autobusových zastávek.

Na území města Chrastava se nachází železniční trať č. 089 vedoucí z Liberce směrem na Hrádek nad Nisou. Na území města se nachází vlakové nádraží Chrastava a vlaková stanice Chrastava-Andělská Hora.

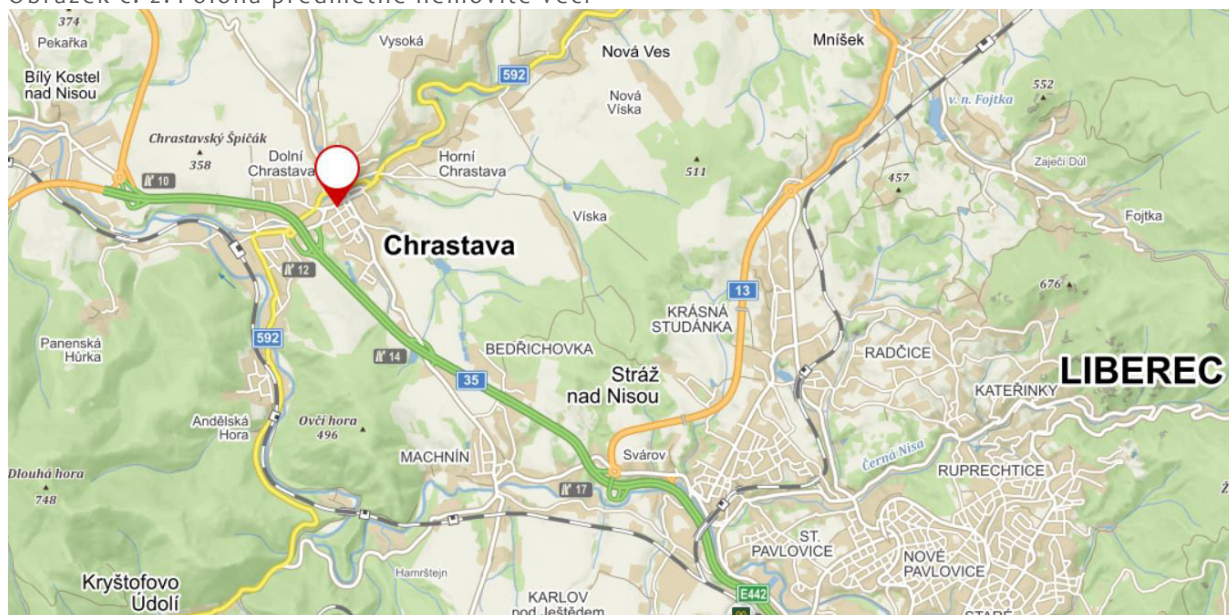
Městem prochází mezinárodní silnice E442, která spojuje města Karlovy Vary a Žilinu. Mezinárodní silnici kříží silnice druhé třídy II/592, která prochází městem od jihozápadu k severovýchodu, propojující Osečnou a Mníšek. Město protínají tři silnice třetí třídy – silnice č. III/27250, III/27251 a III/27252.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

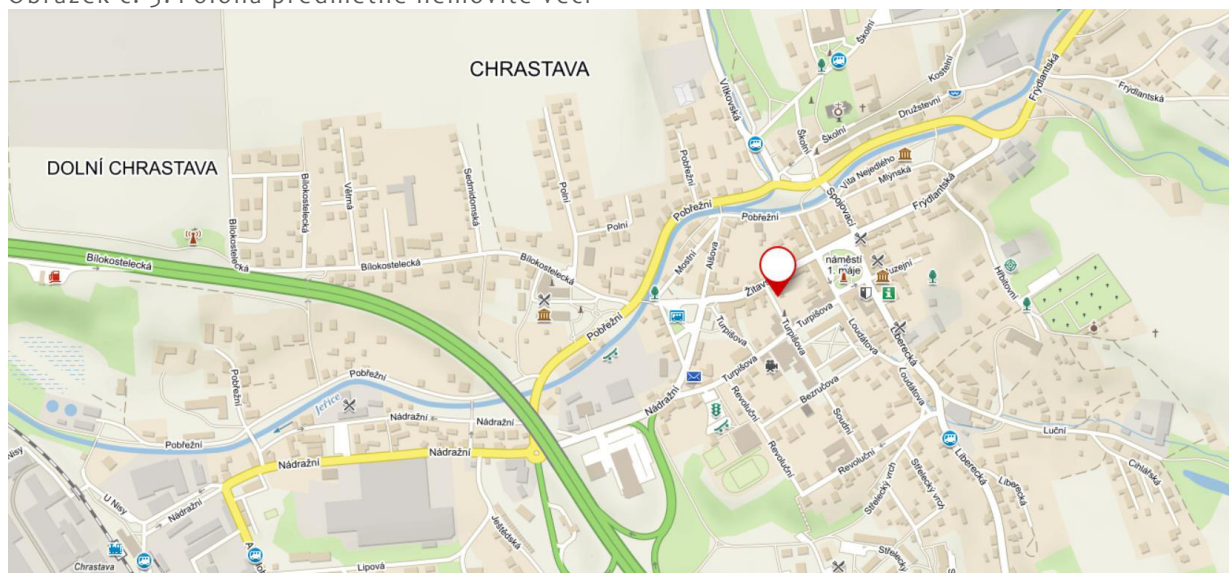
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Nemovitá věc se nachází v centru města Chrastava, které se nachází v okrese Liberec. Předmětná nemovitá věc se nachází ve městě, kde se nachází ZŠ, MŠ, obchody s potravinami, lékárna či parkoviště. V blízkosti se nachází říčka Jiřice, i tak se předmětná nemovitá věc nenachází v rizikové oblasti výskytu povodně/záplavy. Nejbližší zastávka autobusu se nachází ve vzdálenosti 195 m a železniční stanice 1,5 km (Chrastava) od předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází cca 100 m od ZŠ, cca 300 m od MŠ a cca 175 m od obchodu s potravinami, veškerá občanská vybavenost je v blízkosti.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům č.p. 219 včetně pozemků parc. č. St. 211/1 a parc. č. 280/1, se kterými tvoří jednotný funkční celek, zapsanou na LV č. 5 k. ú. Chrastava I.

Jedná se stavbu rodinného domu ze smíšeného zdiva (RÚIAN) se dvěma nadzemními podlažími. Okna jsou hnědá dřevěná. Hlavní vstup do domu je z ulice Turpišova ve městě Chrastava. Vchod je chráněn malou markýzou dřevěné konstrukce. Vchodové dveře jsou rovněž hnědé dřevěné. Dům je omítnutý, kde na spodní části fasády a okolo vchodových dveří dochází k odlupování povrchové úpravy. Na severovýchodní a jihozápadní fasádě domu se zhruba v polovině nachází římsa s klempířským oplechováním. V oblasti střechy se na zmíněných dvou fasádách objevují jemně ozdobné prvky. Střecha je plochá. Dle informací z katastru nemovitostí (RÚIAN) je objekt napojen na přípojku elektřiny, vody, plynu a kanalizace zajištěno. Vytápění je zajištěno lokálním kotlem.

K domu náleží zděný přístavek, který je umístěn na zahradě domu. Jedná se stavbu s jedním podlažím. Fasáda objektu je viditelně poničena. Vchod do přístavku je možný pouze ze zahrady náležící k domu. Otvory jsou opatřeny rovněž dřevěnými výplněmi. Přístavek je zastřešen šiknou střechou. Na zahradě se dále nachází skleník a drobné dřeviny.

S ohledem na nesoučinnost povinné společnosti, nebylo možné provést místní šetření vnitřních prostor rodinného domu. Z tohoto důvodu je předpokládán standardní stav interiéru rodinného domu s přihlédnutím k celkovému stavu objektu.

Pro potřeby znaleckého posudku bude vycházeno z velikosti užitné plochy určené na základě zastavěné plochy, která je zřejmá z náhledu do katastru nemovitostí. Zastavěná plocha bude upravena vhodnými koeficienty pro stanovení klíčové hodnoty k ocenění, a to užitné plochy.

Tabulka č. 2: Základní rozměrové charakteristiky

Rozměrová charakteristika	Výměra [m ²]
Zastavěná plocha rodinného domu	175,00
Odhad užitné plochy rodinného domu	280,00

Zdroj: katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Následující tabulka obsahuje přehled příslušenství objektu k bydlení.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	Vlastnosti
Přístavek	1 NP, zděná, dřevěné výplně otvorů
Skleník	skleněný, střední velikost

Zdroj: místní šetření; mapy.cz; vlastní zpracování

Zahrada domu navazuje na dům jihovýchodním směrem. Převážně je tvořena trvalým travnatým porostem či drobnými keři. Zahrada je udržována. Nachází se zde dlážděná část, která slouží pro vstup do objektů (rodinný dům, přístavek) a skleník. Funkční celek je ze dvou stran oplocen zděným plotem, na kterém je vzhledem k jeho popraskání zřetelná známka opotřebení. Ze severovýchodu je celek oplocen plotem ze zděné podezdívky a sloupů s dřevěnými výplněmi, z čtvrté strany dům navazuje na uliční čáru. Na hranici pozemku se nachází kabelový pilíř. Možnost parkování je na pozemku, na zámkovou dlažbou dlážděném vjezdu do přístavku. Na severozápadní fasádě domu se nachází instalační krabice.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků.

Tabulka č. 4: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob ochrany/využití	Výměra [m²]
St. 211/1	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 219	382,00
280/1	zahrada	zemědělský půdní fond	264,00
Výměra pozemků celkem [m²]			646,00

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob ochrany/využití	Výměra [m²]
St. 211/1	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 219	382,00
280/1	zahrada	zemědělský půdní fond	264,00
Výměra pozemků celkem [m²]			646,00

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob	Výměra [m²]
St. 211/1	zastavěná plocha a	rodinný dům č. p.	382,00
280/1	zahrada	zemědělský půdní	264,00
Výměra pozemků celkem			646,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

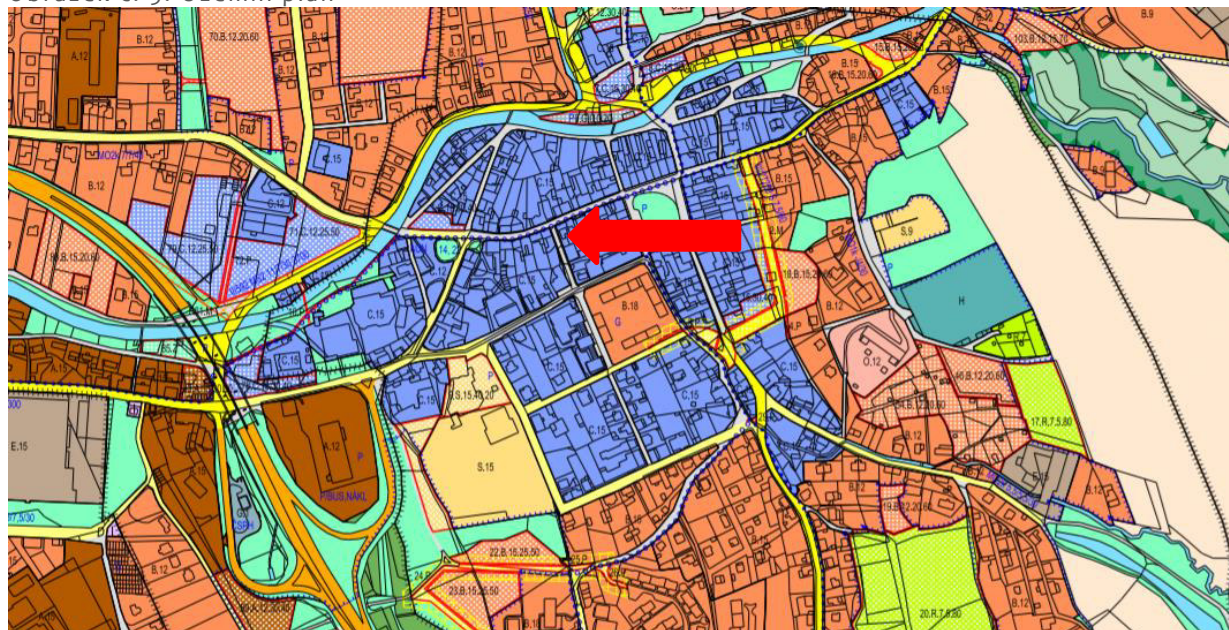
Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

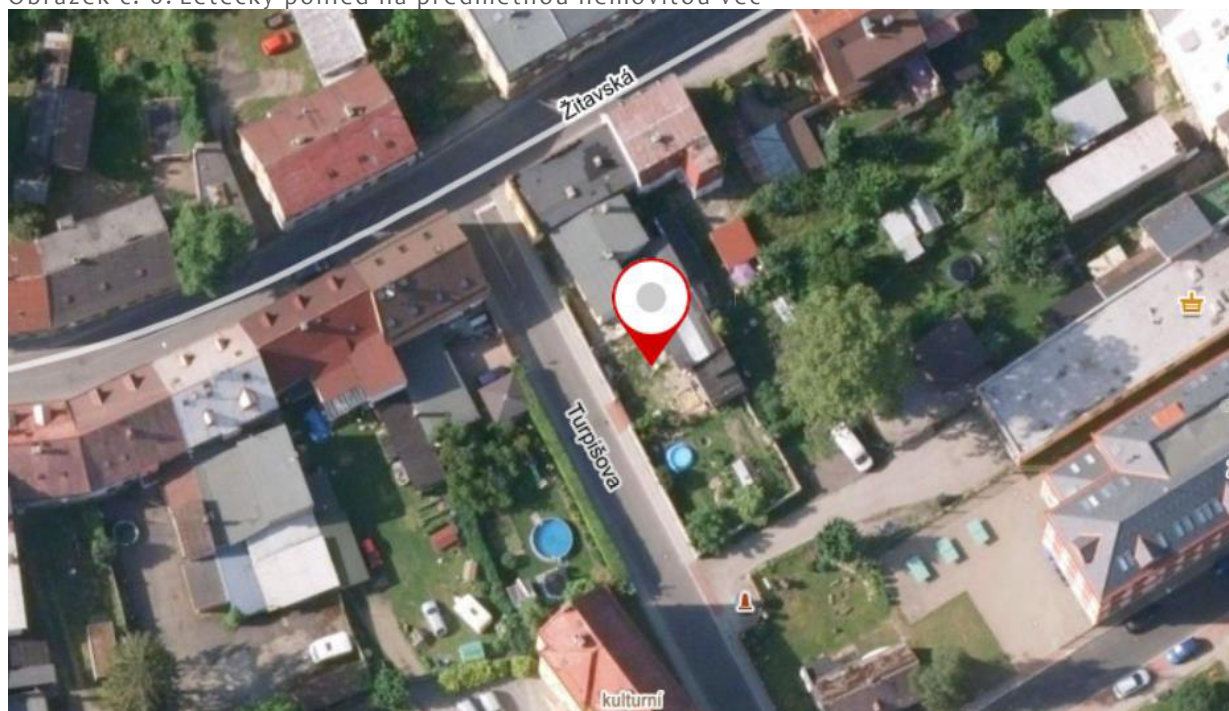
Dle územního plánu města Chrástava se předmětná nemovitá věc nachází v ploše smíšené centrální. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: územní plán města Chrástava

Obrázek č. 6: Letecký pohled na předmětnou nemovitou věc



Zdroj: mapy.cz

5 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

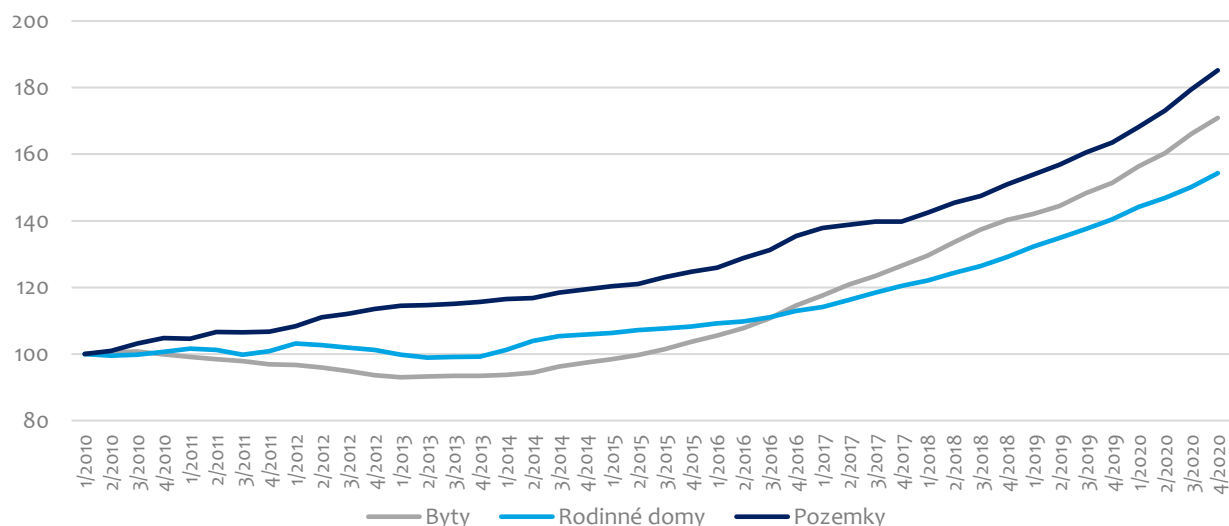
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–4Q/2020 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. Zájem je o všechny typy rodinných domů, a to včetně těch, které jsou situovány ve vzdálenějších lokalitách od větších měst. Z důvodu omezeného cestování pak vzrostla také poptávka po chatách a chalupách.

6 POSUDEK

6.1 Volba metody ocenění

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I.

Nemovitá věc zapsaná na LV č. 5 k. ú. Chrastava I odpovídá rodinnému domu č.p. 219 umístěnému na pozemku St. 211/1 a pozemek zahrady parc. č. 280/1, LV č. 5, k.ú. Chrastava I.

Nemovitá věc bude oceněna pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Jako metoda hlavní bude pro ocenění využita porovnávací metoda na základě nabídkových cen, ověření cenové hladiny pak bude u rodinných domů provedeno pomocí skutečně realizovaných cen a příslušných analýz daného segmentu trhu nemovitosti.

6.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

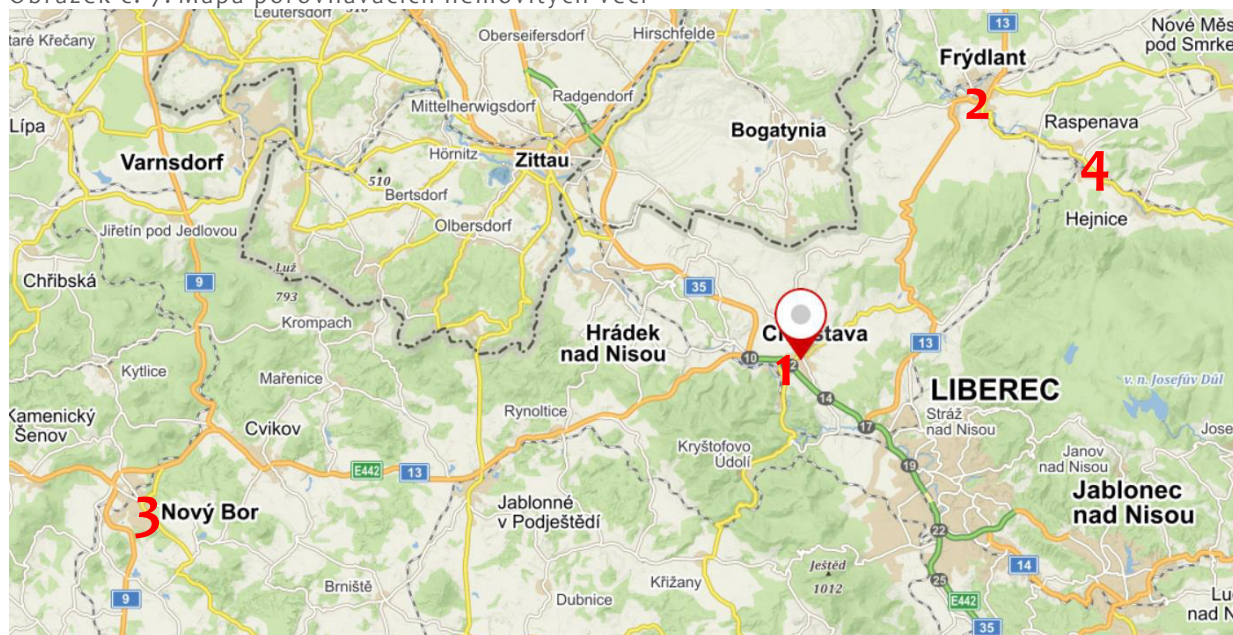
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle nabídkových cen.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě města Chrastava, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných jeho okolí na území Libereckého okresu, konkrétně se bude jednat o města v blízkosti krajského města Liberec. Srovnávací nemovité věci odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci.

Popis srovnávacích objektů:

- Chrastava** – prodej rodinného domu v ulici Frýdlantská ve městě Chrastava. Jedná se o dům s užitnou plochou 306 m². K domu náleží pozemek o velikosti 157 m². Dům disponuje balkónem a terasou.
- Frýdlant** – prodej rodinného domu v ulici Bělíkova s užitnou plochou 220 m² a pozemkem o výměře 627 m². Dům má sklep a na zahradě 2 garáže.
- Nový Bor** – rodinný dům k prodeji s užitnou plochou 260 m² a pozemkem o výměře 800 m². K domu náleží sklep, balkon, garáž a lodžie.
- Raspenava** – rodinný dům na prodej v ulici Hejnická o užitné ploše 165 m² a celkové výměře pozemku 2 462 m². Příslušenstvím domu je sklep a garáž.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy objektu k bydlení.

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
	280,00	646,00	2 NP	rohový	Chrastava
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	306,00	157,00	3 NP + 1 PP	samostatný	Chrastava
2.	220,00	627,00	1 PP, 2 NP, podkroví	samostatný	Frýdlant
3.	260,00	800,00	1 PP, 2 NP	samostatný	Nový Bor
4.	165,00	2 462,00	1 PP, 1 NP, podkroví	samostatný	Raspenava

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 6: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci					
dobrá	smíšená	dobrý	standard	E, V, VK, P, L	přístavek, skleník
Parametry oceňované nemovité věci					
dobrá	smíšená	velmi dobrý	nové	E, V, VK, P, Ú	terasa, balón
dobrá	cihlová	dobrý	nové	E, V, VK, LE	sklep, 2 garáže
dobrá	cihlová	dobrý	standard	E, V/MZ, VK, TP	sklep, garáž, lodžie, balkón
dobrá	cihlová	dobrý	standard	E, V, VK, TP	sklep, garáž

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, MZ – místní zdroj, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, P – plyn, TP – tuhá paliva, LE – lokální elektrické vytápění, L – lokální vytápění, TP – vytápění tuhými palivy

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší výměra užitné plochy srovnávací nemovité věci č. 4 bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele velikosti výměr. Větší výměra pozemku náležejícího ke srovnávací nemovité věci č. 4 bude zohledněna koeficientem vlastních pozemků. Menší výměra pozemku náležícího k srovnávací nemovité věci č. 1 bude zohledněna rovněž koeficientem vlastních pozemků, ale opačným směrem. Nový Bor je z hlediska lokality mírně vyšší úrovně, což bude u srovnávací nemovité věci č. 3 zohledněno korekčním činitelem lokality a dopravní dostupnosti. Srovnávací nemovité věci č. 1-2 jsou stavby ve vyšším konstrukčním či technickém stavu, neboť prošly rekonstrukcí, tato skutečnost bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele technického stavu a typu konstrukce. Součástí srovnávací nemovité věci č. 2 je nebytový prostor sloužící jako večerka, tato skutečnost bude zohledněna prostřednictvím korekčního činitele vybavení/příslušenství.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	6 290 000,00	306,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	16 280,00
2.	5 800 000,00	220,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	0,80	16 029,09
3.	4 449 000,00	260,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	14 305,25
4.	3 840 000,00	165,00	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	14 242,91

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	14 242,91
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	16 280,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	15 400,00

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotková cena byla ověřena na základě dostupných dat z Českého statistického úřadu, který udává průměrné kupní ceny rodinných domů pro jednotlivé okresy v roce 2019. Cena byla pomocí HB indexu převedena k aktuálnímu datu a průměrná jednotková cena rodinného domu v okrese Liberec vychází na 17 000 Kč/m². Jedná se tedy o obdobnou cenovou hladinu oscilující okolo 17 000 Kč/m². Mírně nižší cenovou hladinu ovlivňuje především méně atraktivní poloha předmětné nemovité věci.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí porovnávací metodou:

Tabulka č. 9: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	280,00
Celková výměra pozemků [m ²]	646,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	15 400,00
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	4 312 000,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	4 311 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

Celková cenová hladina byla ověřena prostřednictvím skutečně realizovaných cen. Pro potřeby verifikace cenové hladiny byly Znalcem nalezeny starší transakce v blízkosti města Chrastava, které po přepočtu vývojem cen rodinných domů dle HB indexu k datu vypracování posudku pohybují v cenovém intervalu 2 000 000,00 – 6 000 000,00 Kč po zaokrouhlení. Celková cena obvyklá se nachází v uvedeném intervalu, a tak ji lze s ohledem na kvalitativní parametry oceňované nemovitosti považovat za obvyklou v daném místě a čase. Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí bude stanovena na základě nabídkových cen, a to z důvodu, že Znalec neměl dostatečné množství informací o provedených transakcích. Z kupních smluv nelze získat zcela přesné informace o vztahu mezi prodávající a kupující stranou, současně není zřejmý stavebně technický stav nemovitosti k datu uskutečnění transakce.

7 ODŮVODNĚNÍ

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I (rodinný dům Chrastava, č.p. 219 na pozemku parc. č. St. 211/1 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 280/1) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 10: Výsledná cena obvyklá nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	4 311 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Výsledná cena obvyklá předmětné nemovité věci odráží charakter a aktuální polohu nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází ve městě Chrastava, okres Liberec. Předmětná nemovitá věc představuje rodinný dům Chrastava, č.p. 219 na pozemku parc. č. St. 211/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 280/1 zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a zástavní právo exekutorské (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 5 k. ú. Chrastava I). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se k předmětné nemovité věci nevztahují jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledné stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **4 311 900,00 Kč**.

8 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava (rodinný dům včetně pozemku a pozemek zahrady) ve vlastnictví Konečná Radomíra, trvale bytem Žitavská 219, 463 31 Chrastava, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 222 EX 2786/20-93 od Mgr. Jany Slušné, soudního exekutora Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, IČO: 027 00 107, se sídlem Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou.

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2021.

Odhad ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 5 k. ú. Chrastava I je po zaokrouhlení stanoven na:

4 311 900,00 Kč

(slovy: Čtyři miliony tři sta jedenáct tisíc devět set korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon není zapsán v Evidenci posudků v souladu se zásadou impossibilium nulla obligatio est (nemožné nezavazuje). Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 062-5164/2021.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to na základě vyhlášky.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Ivana Attlová

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na vypracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Lenka Hluší
Bc. Kateřina Kotrčová

V Praze dne 31. 3. 2021

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 222 EX 2786/20-93 Mgr. Jana Slušná, soudní exekutor Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou
Příloha 2	Výpis z LV č. 5 k. ú. Chrastava I
Příloha 3	Kopie katastrální mapy
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinné
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 7	Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody

Příloha č.

1

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Jana Slušná, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, který byl pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: usnesení ze dne 15.02.2016, č. j. 35 D 928/2015-93, které vydal Okresní soud v Liberci, ve spojení s: usnesení ze dne 10.11.2020, č. j. 34 D 584/2019-651, které vydal Okresní soud v Hradci Králové, exekučním soudem: Okresní soud v Liberci, pověření ze dne 20.11.2020, č. j. 74 EXE 61486/2020-22, v exekuční věci oprávněného: **Jana Broulíková**, nar.: 15.3.1965, bytem Horní Přím 7, Dolní Přím, 50315, práv. zást.: Mgr. Jakub Zuman, advokát, sídlem Laubova 1729/8, Praha 3, 13000, proti povinnému: **Konečná Radomíra**, nar. 12. 3. 1969, bytem ŽITAVSKÁ 219, Chrástava, 46331, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodla o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564117 Chrástava

Kat.území: 653845 Chrástava I

List vlastnictví: 5

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Konečná Radomíra, Žitavská 219, 46331 Chrástava		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 211/1	382	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Chrástava, č.p. 219, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211/1

280/1	264	zahrada	zemědělský půdní fond
-------	-----	---------	-----------------------

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitostí:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

- II.** Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.
- III.** Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku

nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

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

Tomu, kdo neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50000,00 Kč.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 18.02.2021

Mgr. Jana Slušná
soudní exekutor
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 222 EX 2786/20 pro Soudní exekutor Slušná Jana, Mgr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564117 Chrastava

Kat.území: 653845 Chrastava I

List vlastnictví: 5

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Konečná Radomíra, Žitavská 219, 46331 Chrastava

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 211/1

382 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Chrastava, č.p. 219, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211/1

280/1

264 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 260 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč vzniklé do 28.2.2038, budoucí pohledávka do výše 195 020 Kč vzniklá do 28.2.2038, budoucí pohledávka do výše 1 000 000 Kč vzniklá do 28.2.2038, budoucí pohledávka do výše 1 000 000 Kč vzniklá do 28.2.2038, budoucí pohledávka do výše 1 000 000 Kč vzniklá do 28.2.2038 a pohledávka do výše 1 000 000 Kč vzniklá do 28.2.2038

Oprávnění pro

DanasBrand s.r.o., Bohunická 576/52, Horní Heršpice,
61900 Brno, RČ/IČO: 04110064

Povinnost k

Parcela: St. 211/1, Parcela: 280/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 08:30:00. Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Liberec

V-1041/2018-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11032/2018-505

Pořadí k 01.02.2018 08:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 08:30:00. Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Liberec

V-1041/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 08:30:00. Zápis proveden dne 22.02.2018;

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564117 Chrastava

Kat.území: 653845 Chrastava I

List vlastnictví: 5

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

Typ vztahu

uloženo na prac. Liberec

V-1041/2018-505

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 7 000 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 211/1, Parcela: 280/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1174546/2019 /2601-80542-507332 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 11:08:10. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Liberec

V-7018/2019-505

Pořadí k 30.07.2019 11:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1174546/2019 /2601-80542-507332 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 11:08:10. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Liberec

V-7018/2019-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1174546/2019 /2601-80542-507332 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 11:08:10. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Liberec

V-7018/2019-505

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 500 000 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Broulíková Jana, Horní Přím 7, 50315 Dolní Přím,
RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 211/1, Parcela: 280/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou - Mgr. Jana Slušná 222 EX-2850/2020 -40 ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 16:21:33. Zápis proveden dne 10.02.2021.

V-404/2021-505

Pořadí k 26.11.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564117 Chrastava

Kat.území: 653845 Chrastava I

List vlastnictví: 5

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Konečná Radomíra, Žitavská 219, 46331 Chrastava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-6071/2020 -9 ze dne 02.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 23:12:47. Zápis proveden dne 04.12.2020; uloženo na prac. Znojmo

Z-8914/2020-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 211/1, Parcela: 280/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo - JUDr. Eva Koutníková 193 EX-6071/2020 -14 ze dne 02.12.2020. Právní moc ke dni 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 23:01:27. Zápis proveden dne 09.02.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-570/2021-505

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Konečná Radomíra, Žitavská 219, 46331 Chrastava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-2786/2020 -29 (74EXE-61486/2020-22) ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2020 16:23:57. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5504/2020-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 211/1, Parcela: 280/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou - Mgr. Jana Slušná 222 EX-2786/2020 -41 ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2020 16:29:50. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-6316/2020-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou - Mgr. Jana Slušná 222 EX-2786/2020 -84 ze dne 29.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2021 15:07:18. Zápis proveden dne 03.02.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-459/2021-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564117 Chrastava

Kat.území: 653845 Chrastava I

List vlastnictví: 5

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

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35D 928/2015-93 ze dne 15.02.2016. Právní moc ke dni 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 11:20:12. Zápis proveden dne 01.04.2016.

Pro: Konečná Radomíra, Žitavská 219, 46331 Chrastava

V-2920/2016-505

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
280/1	74710	264

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.02.2021 09:25:54

Příloha č.

3



Příloha č.

4

Radomíra Konečná
Žitavská 219
463 31 CHRASTAVA

V Praze dne 18. 2. 2021

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážená paní,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou (222 EX 2786/20) ze dne 18. 2. 2021, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Radomíra Konečná, dat. nar. 12. 3. 1969, Žitavská 219, 463 31 Chrastava, zapsané na LV č.5, k.ú. Chrastava I.

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádáme o součinnost. Obrátte se, prosím, co nejdříve po obdržení tohoto dopisu na níže uvedený kontakt, ve věci poskytnutí bližších informací pro potřeby ocenění.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Petra Švarcová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
svarcova@equitysolutions.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Konečná
Jméno fyzické osoby:	Radomíra
Datum narození:	12.3.1969
Údaje platné ke dni:	18.02.2021 - 11.52
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6



Příloha č.

7



zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

zkuste
nebo ji



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej rodinného domu 306 m², pozemek 157 m²

Frýdlantská, Chrastava Panorama

6 290 000 Kč



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Spočítat hypotéku

. Jedná se o prodej patrového rodinného domu po kompletní rekonstrukci, třech bytových jednotkách a zastavěné ploše 157 m², nacházející se v samém centru Chrastavy vedle náměstí 1. máje - ul. Frýdlantská. Dispozice domu 1.PP.: z části podsklepeno (14 m²); 1.NP.: bytová jednotka 3+kk se šatnou, o celkové výměře 84 m² + vstupní chodba 11 m² + venkovní terasa 33 m². Byt má kuchyňskou linku s kombi sporákem a digestoří, koupelna se sprchovým koutem je společná s WC, dále je možnost si dodělat další pokoj; 2.NP.: bytová jednotka 3+1 se šatnou, o výměře 92 m² + terasa s balkónem 14 m². Byt má kuchyňskou linku vč. spotřebičů (kombi sporák, digestoř), koupelna s vanou a sprchovým koutem je společná s WC; 3.NP.: bytová jednotka 3+kk o výměře 105 m². Byt má přípravu na zabudování kuchyňské linky vč. spotřebičů, koupelna s vanou je společná s WC; v podkroví je přes celý dům půdní prostor o výměře 120m². Dům je po celkové rekonstrukci (nové rozvody elektřiny, vody vč. kanalizace, ústředního topení, vnitřního zateplení, sádkartónů, dveří, podlah, zateplení fasády, nová plastová okna vč. vchodových dveří od firmy Hrádek, má střešní krytinu z dvojitého kanadského šindele vč. výměny střešních prvků a vyvločkování komínu, zateplení foukanou izolací). Dům je vytápěn kombinovaným plynovým kotlem. Do domu je zavedena elektřina, obecní voda, kanalizace, plyn, internet a satelit. Dům je možný využít pro bydlení velké rodiny nebo po úpravách jako investiční objekt k pronájmu 3- 4 bytů, ev. kombinace vlastního a nájemního bydlení. Nízké provozní náklady, objekt je pojištěn a není zatížen žádnými břemeny či úvěry. Parkování v blízkosti domu. Dům se nachází na místě s kompletní občanskou vybaveností, vzdáleného 10 min. od Liberce. Volné dle dohody.

Celková cena:	6 290 000 Kč za nemovitost	Plocha zahrady:	33 m ²
Poznámka k ceně:	vč. provize pro RK	Sklep:	14 m ²
ID zakázky:	N00639	Parkování:	1
Aktualizace:	19.03.2021	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Smíšená	Plyn:	Individuální
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Internet, Satelit, Ostatní
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	3	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus

Plocha zastavěná:	157 m ²
Užitná plocha:	306 m ²
Plocha pozemku:	157 m ²

Energetická náročnost Třída D - Méně úsporná budovy:

Bezbariérový: **×**

Výtah: **×**

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Frýdlantská, Chrastava

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	COMEL CAFE (4909 m)
Kino:	Kino Chrastava (279 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (195 m)
Večerka:	Potraviný náměstí 1. máje 227 (141 m)
Hospoda:	Na kopečku (950 m)
Lékař:	MUDr. Lenka Hoření (474 m)
Škola:	MŠ Chrastava, Revoluční (299 m)
Lékárna:	Lékárna Chrastava (334 m)
Restaurace:	Pizzerie U dvou přátel (27 m)
Vlak:	Chrastava (1341 m)
Sportoviště:	Městské přírodní koupaliště Chr... (537 m)
Škola:	ZŠ Chrastava, náměstí 1. máje (147 m)
Bus MHD:	Chrastava, Vítkovská (226 m)
Pošta:	Pošta Chrastava - Česká pošta, ... (385 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (52 m)

Kontaktovat:



Aleš Rubáš

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



REALITY RUBÁŠ, s.r.o.

Vrbova 1367/5, 46001 Liberec I-Staré Město

<http://www.realityrubas.cz>

[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splácení (roky)

Délka fixace



Sousedé

Předsedové

Správci

Služby

Magazín

Časté dotazy

Skupiny

Prodej rodinného domu, Frýdlant

Bělíkova, Frýdlant (okres Liberec)

**5 800 000 Kč**

Poznámka k ceně: Vyřízení hyp. úvěru je součástí nabídky.

ID nemovitosti:	2152561086
Stav nemovitosti:	Bezvadný
Užitná plocha:	220 m ²
Plocha pozemku:	627 m ²
Počet místností:	7
Sklep:	ANO
Datum vložení:	11. února 2021
Energetická náročnost	G

Popis nemovitosti

PATRIA REALITY nabízí k prodeji dvougenerační rodinný dům s nebytovým prostorem ul. Bělíkova – Frýdlant. Jedná se o vyhledávanou lokalitu v Jizerských horách, nedaleko hranice s Polskem a Německem. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, zatepleno, plastová okna, fasáda, při které zde byly vybudovány 2 bytové jednotky.

V přízemí se nachází byt 2+1, sprchový kout a samostatné WC.

V 1. patře byt 2+1 po kompletní rekonstrukci, koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc, z půdních prostor vybudovány 3 pokoje, koupelna s WC.

Dům je podsklepen, vytápění je řešeno elek. přímotopy. Na zahradě 2 samostatné garáže.

Nebytový prostor je v současné době pronajat jako večerka, možnost vybudování jiné provozovny. Veškerá sociální vybavenost v místě.

Více informací u makléře, doporučuji prohlídku.

Vyřízení hyp. úvěru je součástí nabídky.



Nejsnazší cesta
k vlastnímu bydlení

Dopravní spojení	MHD, Silnice	Parkování	Garáž
Elektrický proud	230 V, 400 V	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Zdroj vody	Veřejný vodovod	Způsob vytápění	Lokální - elektrické
Typ konstrukce	Zděná	Okna	Plastová
Zateplení	Ano	ID nemovitosti	2152561086
Stav objektu	Bezvadný	Užitná plocha	220m ²
Plocha pozemku	627m ²	Místností	7
Počet sklepů	1	Energetická náročnost	G (i).
Poloha v obci	Klidná část obce		

Nemovitost nabízí



Marcela Hlaváčová

✉ hlavacova@patriareality.cz

☎ +420 776 885 285



PATRIA REALITY s.r.o.

Železná 255/24

46001 Liberec

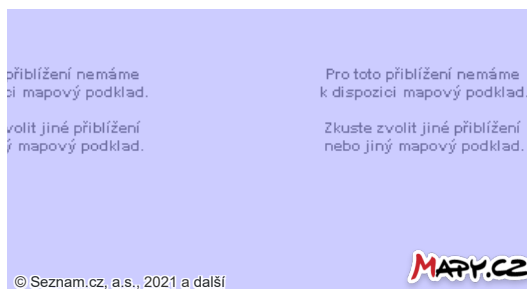
<http://www.patriareality.cz>

[VOP](#) [Memorandum](#) [Ochrana dat](#) [Cookies](#) [Kontakty](#) [Ceník](#)



@sousedé.cz.svj.bd

© 2021 Sousedé



Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 800 m² Nový Bor, okres Česká Lípa 4 449 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Nově nabízíme prostorný rodinný dům o 2 podlažích v Janově u Nového Boru. Dům se může hodit velké rodině, která chce bydlet pohromadě ale přitom každá část chce mít svůj klid, nebo s trochou šikovnosti zbourat pár příček a přizpůsobit si to pro své potřeby tak, že zde může vzniknout velkolepý prostor pro rodinné bydlení. Dům z roku 1988 je z části podsklepen (5m²), v přízemí je kotelna, technická místnost, byt o dispozici 3+1, komora s východem na zahradu, horní patro je o dispozici 4+1 s komorou, lodžii a balkonem, z chodby je přístup na půdu. Garáž je součástí domu. Objekt je v dobrém udržovaném stavu. Celková užitná plocha včetně chodeb a schodiště je 260 m², Pozemek má celkem 800 m², z čehož 650 m² tvoří čistě zahrada.

Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva zn.Etka (splňuje emisní limity) který je 2 roky starý, ohřev vody el.bojlerem. Dům je napojený na vodovodní řád, kanalizaci, a elektřinu. Na pozemku je 12 m hluboká studna.

Na lokalitě nejvíce oceníte klidné bydlení uprostřed přírody s krátkou dojezdou vzdáleností Nový Bor (5 min), Česká Lípa (10 min). Dále pak hlavně přírodu, které je v okolí až až! Dobrým příkladem je Panská Skála, Zřícenina hradu Sloup, Havraní skály, Lesní Divadlo, Zámek Zákupy.

Pokud vás dům zaujal, neváhejte se mi ozvat. Ráda vás domem osobně provedu.Prohlídky děláme i v tomto složitějším období, za dodržování všech možných hygienických podmínek.

Celková cena:	4 449 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Sklep:	5 m ²
ID zakázky:	16836	Parkování:	✓
Aktualizace:	Včera	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Betonová
		Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Plocha zastavěná:	150 m ²
Užitná plocha:	260 m ²
Plocha pozemku:	800 m ²
Plocha zahrady:	650 m ²

Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Nový Bor, okres Česká Lípa

Cíl:

V okolí najdete:

Cukrárna:	Mňau Café (1661 m)
Kino:	Letní kino Nový Bor (2049 m)
Přírodní zajímavost:	Skalní průrva (1847 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Janov (78 m)
Večerka:	Potraviný (1573 m)
Divadlo:	Městské divadlo Nový Bor (2905 m)
Hospoda:	Chotovická hospoda (507 m)
Veterinář:	MVDR.HELLER RADEK,PRAKT... (1739 m)
Pošta:	Pošta Sloup v Čechách - Česk... (1582 m)
Vlak:	Nový Bor (2652 m)
Škola:	Základní škola a Mateřská škol... (1485 m)
Bus MHD:	Nový Bor, Janov, rest. (73 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Ba... (2038 m)
Sportoviště:	Lanový park Sloup (1984 m)
Školka:	Základní škola a Mateřská škol... (1485 m)
Lékař:	MUDr. Eva Černá (2259 m)
Obchod:	Kaufland (3287 m)
Restaurace:	Milan Zechovský (178 m)
Lékárna:	Inka zdravotní potřeby (1904 m)

Kontaktovat:



Radomíra Nechánská

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



Fincentrum Reality
Plzeňská 3217/16, 15000 Praha - Smíchov
<http://www.fincentrumreality.com>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka


[Sousedé](#)
[Předsedové](#)
[Správci](#)
[Služby](#)
[Magazín](#)
[Časté dotazy](#)
[Skupiny](#)

Prodej rodinného domu, 165m², Raspenava

Hejnická, Raspenava (okres Liberec)



3 840 000 Kč

Poznámka k ceně: V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce., včetně provize RK

ID nemovitosti:	760431
Stav nemovitosti:	Dobrý
Celková plocha:	2.462 m ²
Užitná plocha:	165 m ²
Datum aktualizace:	30. března 2021
Energetická náročnost	G

Popis nemovitosti

Nabízíme prodej dvougeneračního rodinného domu se zahradou. Klidné místo plné zeleně a v těsné blízkosti řeky a Jizerských hor. Přízemí domu poskytuje dispozici 3+1 včetně sociálního zázemí a prostorné chodby se vstupem do sklepa. Podkroví nabízí 2+1 s výhledem na hory a okolí. Sklep má rozsáhlé sklepní prostory včetně příjemného posezení. Vytápění domu zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva, ohřev vody řešen bojlerem. Zahrada o ploše 2 180m² poskytuje nádherné možnosti. V okolí krásná příroda, turistika a vyhlášený Singltrek.

POJIŠTĚNÍ DOMU A BYTU
**JÍŽ VE CHVÍLI,
KDY SE STAVÍ**



► ZJISTIT VÍCE ◀

Kooperativa
VIENNA INSURANCE GROUP

Základní údaje

Dopravní spojení	Autobus, Vlák	Parkování	Garáž, Parkoviště
Příjezd	Zpevněný	Elektrický proud	230 V, 400 V
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Zdroj vody	Veřejný vodovod
Způsob vytápění	Ústřední - tuhá paliva	Střecha	Sedlový
Typ konstrukce	Zděná, Kamenná	ID nemovitosti	760431

Stav objektu	Dobrý	Celková plocha	2462m ²
Obytná plocha	165m ²	Užitná plocha	165m ²
Energetická náročnost	G (i)	Poloha v obci	Klidná část obce

Nemovitost nabízí



Pavel Hübscher

✉ info@mmreality.cz

☎ 296 399 006



M&M reality holding a.s.

Krakovská 583/9

11000 Praha

<https://www.mmreality.cz/>

VOP Memorandum Ochrana dat Cookies Kontakty Ceník



@sousedce.cz.svj.bd

© 2021 Sousedé