

Výtisk č. 1 z celkového počtu výtisků 3
z toho 2 jsou určeny pro zadavatele a
1 je uložen v archívu znalce.

Znalecký posudek **051944/2024**

o stanovení obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase. Jedná se o bytovou jednotku č. 56/3. Jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 56 na parcele pč. St. 173. Součástí ocenění jednotky je podíl ve výši 1/4 na společných částech bytového domu č.p. 56 a pozemku pč. St. 173. Nemovitosti se nachází v okrese Liberec, obci Bílá a katastrálním území Petrašovice. Bytová jednotka č. 56/3 je zapsaná na LV 374, bytový dům a na pozemek pč.St. 173 jsou zapsány na LV 258. Prohlídka nemovitostí byla provedena za účasti vlastníka bytové jednotky dne 30.5.2024.



Zadavatel posudku:

Advokátní kancelář Wildt & Biolek v.o.s.
JUDr. Petr Wildt, Ph.D.
B. Martinů 1038/20
Pražské Předměstí
500 02 Hradec Králové
IČ 07753039
wildt.biolek@jurist.cz

Účel posudku:

Pro účely insolvenčního řízení

Obor a odvětví podání ZP:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny v místě a čase bytové jednotky č. 56/3 v bytovém domě č.p. 56 na pozemku pč. St. 173, včetně podílu 1/4 na společných částech domu a pozemku a to k datu 30.5.2024

Oceňovací předpis:

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC, zejména standardem 101 a 102.
Ocenění cenou zjištěnou nebylo zadavatelem posudku výslovně požadováno.

Označení znalce, zpracovatele ZP:

Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Datum vypracování ZP:

21.5.2024

Posudek obsahuje 14 stran(y) textu a 27 stran(y) příloh. Poslední strana s doložkou je 41.

Zadání znaleckého posudku:

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny v místě a čase bytové jednotky č. 56/3 včetně všech součástí a příslušenství na pozemku pč. St. 173 k datu 31.5.2024 a podílu 1/4 na společných částech a prostorách domu čp. 56.

Podklady, které byly poskytnuty zadavatelem posudku, jsou uvedeny u jednotlivých specifikovaných podkladů tohoto posudku.

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti kromě podkladů uvedených v přílohách tohoto posudku.

Přílohy:

Výpis z KN (LV 374)	2 str. (14-15)
Výpis z KN (LV 258)	2 str. (16-17)
Kopie katastrální mapy a orto mapa	2 str. (18-19)
Mapa širších vztahů	1 str. (20)
Mapa ÚPD s legendou	2 str. (21-22)
Mapa VPS	1 str. (23)
Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám	12 str. (24-35)
Usnesení KS v Ústí nad Labem, pobočka Liberec ze dne 24.4.2024 (č.j. KSLB 57 INS 6544/2024-A-6)	4 str. (36-39)
Tabulka HB indexu Hypoteční banky pro byty	1 str. (40)

Prohlídka a zaměření:

Byly provedeny na místě dne 30.5.2024 za účasti vlastníka bytové jednotky

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

Znalec při výběru vycházel ze zadání znaleckého posudku. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je rozhodující velikost jednotky (podlahová plocha), umístění jednotky v rámci domu, umístění nemovitosti v rámci regionu, konstrukční provedení a vybavení, stavebně technický stav, velikost pozemků ve FC a jeho případných součástí a příslušenství. Dalšími rozhodujícími podklady jsou realizované prodeje v místě a čase, které znalec získal prostřednictvím programu NemoKalk z databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Pro výpočet zjištěné ceny nemovitostí jsou rozhodující podobné faktory a parametry. Přehled použitých podkladů a jejich získání je uveden níže.

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2024
- Zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek.
- Zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- Zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 101 a 102 (zjišťování podkladů a zajištění informací)

b) Zhotovené prostřednictvím webové aplikace Katastrálního úřadu:

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Petrašovice (č. 719641) v obci Bílá (č. 563901).
- Kopie katastrálních map
- Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám
- Kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané zadavatelem posudku:

- Umožnění prohlídky nemovitosti
- Usnesení č.j. KSLB 57 INS 6544/2024-A-6
- Objednávka ze dne 16.5.2024 e-mailem

d) Zajištěné znalcem:

- Informace z územního plánu obce
<https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/obec-bila/>
- Informace z KN
- Informace z Regionálního informačního systému RIS <https://www.risy.cz/cs/>
- Webové stránky obce Bílá, okres Liberec <https://www.ou-bila.cz/>
- Informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK
- Letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.l-katastr.cz)
- Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
- Cenové informace k realizovaným prodejům z cuzk včetně kupních smluv

e) Informace a údaje sdělené při prohlídce nemovitosti:

- Informace o stáří a konstrukčním provedení jednotky a bytového domu
- Informace o okolí nemovitosti

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- Zjištěné skutečnosti na místě dne 30.5.2024 jsou popsány v části nález

g) Výčet podkladů, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

- Nebyly zjištěny

Vlastnické a evidenční údaje:

Obec: Bílá (č. 563901)
Katastrální území: Petrašovice (č. 719641)
Údaje jsou uvedeny k datu prohlídky nemovitostí.

LV 258- bytový dům čp. 56 a pozemek pč. St. 173
Andreev Anatoliy Plamenov

Podíl 1/4 na společných částech domu a pozemku.
Ostatní vlastníci a jejich podíly jsou uvedeny v přílohách posudku

LV 374 - bytová jednotka č. 56/3
Andreev Anatoliy Plamenov

Věcná práva zatěžující nemovitost:

Zástavní právo smluvní
Zákaz zcizení

Jiné zápisy:

Nejsou zapsány

Nález, popis předmětu znaleckého posudku:

Obec Bílá je administrativně členěna do 5-ti katastrálních území (Bílá, Vlčetín, Petrašovice, Chvalčovice a Hradčany) a řady částí obce (sídel a osad, celkem 14). Území obce sousedí na severu s obcemi Šimonovice a Proseč pod Ještědem, na východě s územím města Hodkovice n./M., na západě s územím města Český Dub a na jihu s obcemi Sychrov, Vlastibořice a Kobyly. V obci je dle posledních statistických údajů 954 obyvatel. Podle webové aplikace Ministerstva pro místní rozvoj (RIS - Regionální informační systém) je v obci mateřská škola, kulturní zařízení, sportoviště. Z technické infrastruktury je v části obce veřejný vodovod a rozvody NN.

Bytový dům čp. 56 se nachází v obci Bílá, katastrálním území Petrašovice. Je přístupný z místní komunikace, která se napojuje na hlavní silnici z Hodkovic do Českého Dubu. Přesné umístění je zřejmé z přiložené kopie katastrální mapy. Dům je napojen na veřejný vodovod. Odkanalizování je provedeno do žumpy.

Bytová jednotka č. 56/3, která je předmětem posouzení obvyklé ceny, se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Celkem má dům 4 bytové jednotky. Dům nemá výtah. Dům je napojitelný na elektro a veřejný vodovod. Není zateplen. Oceňovaný byt je kategorie 3 + 1. Celková podlahová plocha vlastního bytu pro účely porovnání je podle prohlášení vlastníka **69,62 m²**. Byt nemá balkon. Podlahy jsou s různými povrchy (plovoucí podlahy, dlažba). Okna jsou plastová. Dveře jsou hladké plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Vytápění je ústřední s vlastní elektrickou kotelnou a ohřevem TUV. V bytě jsou instalovaná krbová kamna. V kuchyni je elektrický sporák. Byt prošel celkovou rekonstrukcí s novými zařizovacími předměty, kuchyní, keramickými obklady. Vybavení má nadstandardní charakter. Součástí ocenění je i podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 1/4. Stav bytové jednotky je rovněž zřejmý z následující fotodokumentace.





Analýza trhu:

Pro stanovení obvyklé ceny je použita jako jediné možná porovnávací metoda s realizovanými prodeji podobných nemovitostí. Jako jediné možné použitelné vzorky pro tuto metodu jsem použil realizované prodeje bytových jednotek. V obci Bílá a menších okolních obcích s výjimkou Šimonovic (blízkost Liberce) nebyly v roce 2023 a 2024 realizované žádné prodeje bytových jednotek. Realizované prodeje byly vyhledávány v Hodkovicích, Českém Dubě a Vlastibořicích.

Při výběru realizovaných prodejů pro stanovení obvyklé ceny bytové jednotky 56/3 lze konstatovat, že existují prodeje, na základě kterých lze stanovit obvyklou cenu posuzované nemovitosti. Dostatek vhodných prodejů v této oblasti, kterou je katastrální území Liberec a lokalita sídliště Králův Háj. Výběr byl proveden z realizovaných prodejů jednotek ve výše uvedeném katastrálním území v roce 2024 - 2.pol 2023. V tomto období bylo v Hodkovicích realizováno celkem 13 prodejů bytových jednotek. Z toho bytových jednotek o podlahových plochách 60 - 77 m² byly realizovány 4 prodeje. V Českém Dubě bylo celkem v roce 2023 - 2024 realizováno 32 prodejů bytových jednotek. Z toho bytových jednotek o podlahové ploše 60 - 77 m² bylo realizováno 22 prodejů. Ve Vlastibořicích byly za období 2023 - 2024 realizovány 2 prodeje. Z toho bytových jednotek o podlahové ploše 60 - 77 m² byl realizován 1 prodej. Byly vybírány nejnovější realizované prodeje před datem zpracování znaleckého posudku.

Přitom byly vyřazeny níže uvedené prodeje:

Převod bytové jednotky za velmi nízkou cenu: V-8958/2023 (Hodkovice nad Mohelkou)

Data realizovaných prodejů byla pořízena pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tato data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejlépe odpovídá oceňované nemovité věci. V daném případě byly realizované prodeje odfiltrovány na základě porovnání realizovaných prodejů podobných nemovitostí podle vnějšího vzhledu. Pomocí výše uvedené aplikace a porovnáním s aplikací Cuzk a územním plánem byly vybrány realizované prodeje podobných nemovitostí. U starších prodejů jsou realizované prodeje upraveny podle HB indexu Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase. Jedná se o celostátní porovnání ve velkých městech i malých obcích.

Lze konstatovat, že byly vybrány jako vzorky realizované prodeje, na základě kterých lze porovnání s posuzovanou nemovitostí stanovit obvyklou cenu posuzované bytové jednotky. Pro porovnání byly vybrány 4 realizované prodeje.

Posudek:

Ocenění nemovitosti je provedeno v 1 cenové úrovni v 1 oddíle znaleckého posudku.

Je provedeno posouzení obvyklé ceny bytové jednotky porovnávacím způsobem s realizovanými prodeji bytů v Hodkovicích nad Mohelkou, Českém Dubu a Vlastibořicích.

Pro porovnání byly použity cenotvorné faktory: poloha nemovitosti s jednotkou, poloha bytu v domě, konstrukční provedení a vybavení, stavebně technický stav, příslušenství bytového domu, velikost pozemků ve funkčním celku.

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce.

Pozitiva nemovitostí: - optimální umístění bytového domu v klidné lokalitě

Negativa nemovitostí: - nedostatečná občanská vybavenost v obci Bílá.

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase bytové jednotky v obci Bílá, katastrálním území Petrašovice.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání cen bytů v obci Bílá, katastrálním území Petrašovice.

Seznam oceněných položek

A.01. Bytová jednotka č. 56/3 - porovnávací metoda

A.01. Bytová jednotka č. 56/3 - porovnávací metoda

Popis bytové jednotky je proveden v nálezu posudku.

Obvyklá cena oceňovaného bytu se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky“. Obvyklá cena bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{byt} / K_f,$$

kde

H_v obvyklá cena dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{byt} výměra oceňovaného bytu,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika bytu

Typ domu	bytový dům
Konstrukce	cihlová
Typ bytu	3+1
Stav bytu	po převažující rekonstrukci
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Místnost	výměry	podlahová plocha [m ²]
Bytová jednotka 56/3		69.62
Podlahová plocha celkem		69.62 m²

Vzorek V-180/2024

Jedná se o realizovaný prodej bytové jednotky v panelovém domě v Hodkovicích nad Mohelkou, s přístupem z ulice Podlesí. Prodej byl sjednán 4.12.2023.



Realizovaná cena **2 400 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**
Konstrukce **cihlová**
Typ bytu **1+0**
Stav bytu **novostavba**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **70.40 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Umístění v rámci lokality	+5	+5	
Nemovitost vzorku má v rámci regionu lepší polohu.				
2	Poloha v rámci domu	0	0	
3	Konstrukční provedení a vybavení	-8	-8	
Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší konstrukční provedení a vybavení u posuzované nemovitosti.				
4	Stavebně technický stav	-6	-6	
Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší stavebně technický stav u posuzované nemovitosti.				
5	Vliv příslušenství domu	0		
5	Velikost pozemků ve FC	0	0	

$K_f = 1.05 \times 1.00 \times 0.92 \times 0.94 \times 1.00 =$ **0.90804**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,400\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 70.40 \text{ m}^2 \times 69.62 \text{ m}^2 / 0.90804 =$ **2 613 772.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-1989/2024

Jedná se o realizovaný prodej bytové jednotky v obci Vlastibořice, katastrálním území Vlastibořice, s přístupem z ulice vedoucí k místnímu koupališti. Prodej byl sjednán 6.3.2024.



Realizovaná cena **2 950 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**
Konstrukce **cihlová**
Typ bytu **neuvedeno**
Stav bytu **dobře udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **70.20 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Umístění v rámci lokality	0	0	
2	Poloha v rámci domu	0	0	
3	Konstrukční provedení a vybavení	0	0	
4	Stavebně technický stav	0	0	
5	Vliv příslušenství domu	0	0	
5	Velikost pozemků ve FC	0	0	

$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 =$ **1.00**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,950\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 70.20 \text{ m}^2 \times 69.62 \text{ m}^2 / 1.00 =$ **2 925 627.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-2032/2024

Jedná se o realizovaný prodej bytové jednotky v panelovém domě v Hodkovicích nad Mohelkou, s přístupem z ulice Podlesí. Prodej byl sjednán 22.2.2024.



Realizovaná cena **2 600 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**
Konstrukce **panelová**
Typ bytu **3+1**
Stav bytu **udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **70.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Umístění v rámci lokality	+5	+5	
Nemovitost vzorku má v rámci regionu lepší polohu.				
2	Poloha v rámci domu	0	0	
3	Konstrukční provedení a vybavení	-8	-8	
Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší konstrukční provedení a vybavení u posuzované nemovitosti.				
4	Stavebně technický stav	-6	-6	
Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší stavebně technický stav u posuzované nemovitosti.				
5	Vliv příslušenství domu	0		
5	Velikost pozemků ve FC	0	0	
$K_f = 1.05 \times 1.00 \times 0.92 \times 0.94 \times 1.00 =$				0.90804

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,600\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 70.00 \text{ m}^2 \times 69.62 \text{ m}^2 / 0.90804 = \mathbf{2\,847\,766.00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-9781/2023

Jedná se o realizovaný prodej bytové jednotky v cihlovém bytovém domě v Českém Dubu, s přístupem z ulice Křelinové. Prodej byl sjednán 22.11.2023. Realizovaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Podle přiložené tabulky vývoje cen je odhadnut nárůst o 1 %.



Realizovaná cena **2 000 000.00 Kč**
 $K_u = 1.01$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**
Konstrukce **cihlová**
Typ bytu **neuvedeno**
Stav bytu **udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **76.60 m²**

Cenotvorné faktory

Skup. cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1 Umístění v rámci lokality Nemovitost vzorku má v rámci regionu lepší polohu.	+5	+5	
2 Poloha v rámci domu	0	0	
3 Konstrukční provedení a vybavení Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší konstrukční provedení a vybavení u posuzované nemovitosti.	-8	-8	
4 Stavebně technický stav Na základě prohlídky posuzované jednotky a vnějšího vzhledu nemovitosti vzorku je uvažováno lepší stavebně technický stav u posuzované nemovitosti.	-8	-8	
5 Vliv příslušenství domu	0		
5 Velikost pozemků ve FC	0	0	

$$K_f = 1.05 \times 1.00 \times 0.92 \times 0.92 \times 1.00 = \mathbf{0.88872}$$

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.01 / 76.60 \text{ m}^2 \times 69.62 \text{ m}^2 / 0.88872 = \mathbf{2\,065\,816.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 56/3: bytu

Vzorek V-180/2024	2 613 772.00 Kč
Vzorek V-1989/2024	2 925 627.00 Kč
Vzorek V-2032/2024	2 847 766.00 Kč
Vzorek V-9781/2023	2 065 816.00 Kč

Průměrná cena: 2 613 245.00 Kč

Odůvodnění a závěr:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky byla provedena zpětná kontrola vybraných vzorků. Výběr vzorků byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejků, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci vystihují stav posuzované nemovitosti, který je popsán v nálezů. Je nutné konstatovat, že velký vliv při porovnání má velikost porovnávaných nemovitostí, která zároveň vystihuje potenciál využití porovnávaných nemovitostí. Další velmi významný vliv má stavebně technický stav posuzované nemovitosti. Znalec je přesvědčen o vhodnosti výběru vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK. Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Byly použity 4 vzorky realizovaných prodejků bytů v Hodkovicích nad Mohelkou, Českém Dubu a Vlastibořicích. Realizované vzorky jsou před od data prohlídky do 22.11.2023. Realizované prodeje jsou přebírány z databáze cuzk. Použité vzorky byly posouzeny výše uvedenými faktory s posuzovanou nemovitostí. U faktorů, které znalec použil, je proveden důvod úpravy použitého cenotvorného faktoru. U cenotvorných faktorů s nulou je uvažováno, že jsou vzorek a posuzovaný pozemek stejné kvality.

Na základě výše uvedených vzorků realizovaných prodejků bytových jednotek pro zjištění obvyklé ceny v místě a čase bytové jednotky č. 56/3 v obci Bílá, katastrální území Petrašovice včetně všech součástí a příslušenství vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí **od 2 065 816,00 Kč do 2 925 627,00 Kč**.

Znalcem je po zvážení všech okolností stanovena obvyklá cena bytové jednotky č. 56/3 v bytovém domě čp. 56 ve výši **2 600 000,00 Kč**.

Závěrečná rekapitulace

A.01. Bytová jednotka č. 56/3 - porovnávací metoda 2 600 000.00 Kč

Celkem 2 600 000.00 Kč

Obvyklá cena je stanovena ve výši:

2 600 000.00 Kč

slovy:

dvamiliónyšestsettisíc Kč

Znalec považuje stanovenou cenu za správnou. Nebyly shledány skutečnosti, které by snižovaly její přesnost.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 6544/2024 pro Petr Wildt, Ph.D. JUDr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563901 Bílá

Kat.území: 719641 Petrašovice

List vlastnictví: 374

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

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

Vlastnické právo

Andreev Anatoliy Plamenov, [REDACTED]

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
56/3	byt		obč.z.	1/4

Vymezeno v:

Parcela St. 173 zastavěná plocha a nádvoří 192m2
 Součástí je stavba: Petrašovice, č.p. 56, byt.dům, LV 258

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

pohledávky ve výši 2 245 500 Kč, pohledávky ve výši 2 245 500 Kč a budoucí pohledávky do výše 2 245 500 Kč vzniklé do 25.7.2053

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala
 Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Jednotka: 56/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.51-1063135345/8060/1.N ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2022 09:22:01. Zápis proveden dne 17.03.2022.

V-1916/2022-505

Pořadí k 24.02.2022 09:22

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala
 Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Jednotka: 56/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.51-1063135345/8060/1.N ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2022 09:22:01. Zápis proveden dne 17.03.2022.

V-1916/2022-505

Pořadí k 24.02.2022 09:22

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563901 Bílá

Kat.území: 719641 Petrašovice

List vlastnictví: 374

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2022 08:30:13. Zápis proveden dne 28.03.2022.

Pro: Andreev Anatolij Plamenov, [REDACTED]

V-2184/2022-505

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.04.2024 15:14:00

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2024 00:00:00

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
 Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 6544/2024 pro Petr Wildt, Ph.D.
 JUDr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563901 Bílá

Kat.území: 719641 Petrašovice

List vlastnictví: 258

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Andreev Anatoliy Plamenov, [REDACTED]	[REDACTED]	1/4
Honzejk Robin, [REDACTED]	[REDACTED]	1/4
Jíra Luděk, [REDACTED]	[REDACTED]	1/4
Jírová Věra, [REDACTED]	[REDACTED]	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 173	192	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Petrašovice, č.p. 56, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 173					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
56/1	byt	372	obč.z.	1/4	
Spoluvlastníci [REDACTED]; Jíra Luděk					
56/2	byt	373	obč.z.	1/4	
Spoluvlastníci [REDACTED]; Jírová Věra					
56/3	byt	374	obč.z.	1/4	
Spoluvlastníci [REDACTED]; Andreev Anatoliy Plamenov					
56/4	byt	375	obč.z.	1/4	
Spoluvlastníci [REDACTED]; Honzejk Robin					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 173

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 09:52:51. Zápis proveden dne 24.02.2021.

V-1914/2021-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563901 Bílá

Kat.území: 719641 Petrašovice

List vlastnictví: 258

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.04.2024 15:12:50

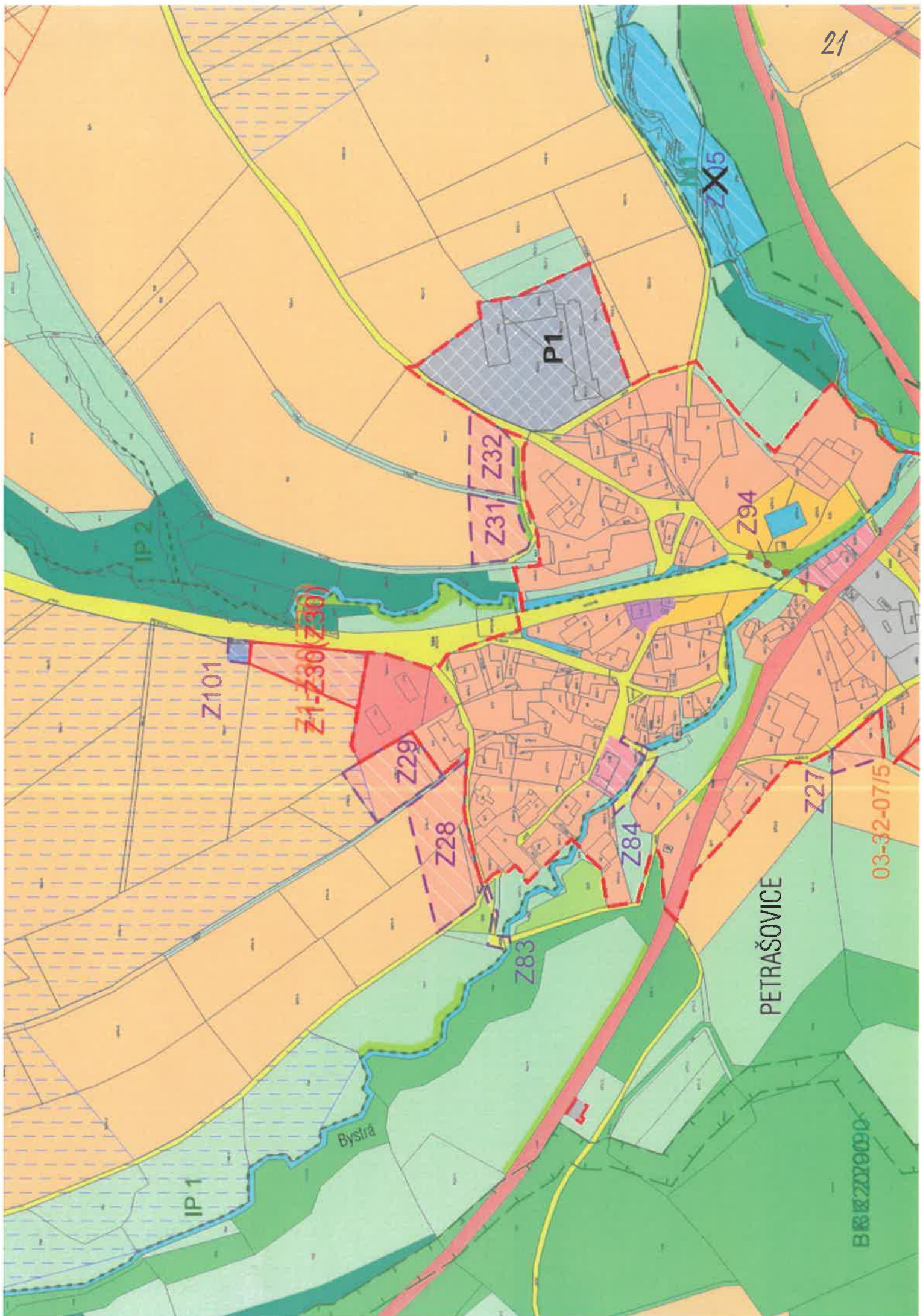
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.









stabilizované
plochy

plochy
změn

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

podrobnější členění ploch dle §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
v platném znění

PLOCHY BYDLENÍ



bytové domy



rodinné domy



PLOCHY REKREACE

ubytovací rekreační zařízení

stavby pro rodinnou rekreaci

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



veřejná infrastruktura



tělovýchova a sport



komerční zařízení



hřbitov

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



veřejná prostranství, veřejná zeleň

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ



bydlení, občanské vybavení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



silniční doprava



silnice II. a III. třídy

místní a účelové komunikace



pěší chodníky



dražní doprava



železniční trať

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



technická infrastruktura

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ



výroba a sklady



zemědělská výroba

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ



zemědělská a průmyslová výroba

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ



vodní plochy a toky

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ



orná půda



trvale travní porosty



zahrady a sady

PLOCHY LESNÍ



pozemky určené k plnění funkcí lesa

PLOCHY PŘÍRODNÍ

viz PŘÍRODNÍ LIMITY legenda - část I.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



vysoký nálet na nelesní půdě

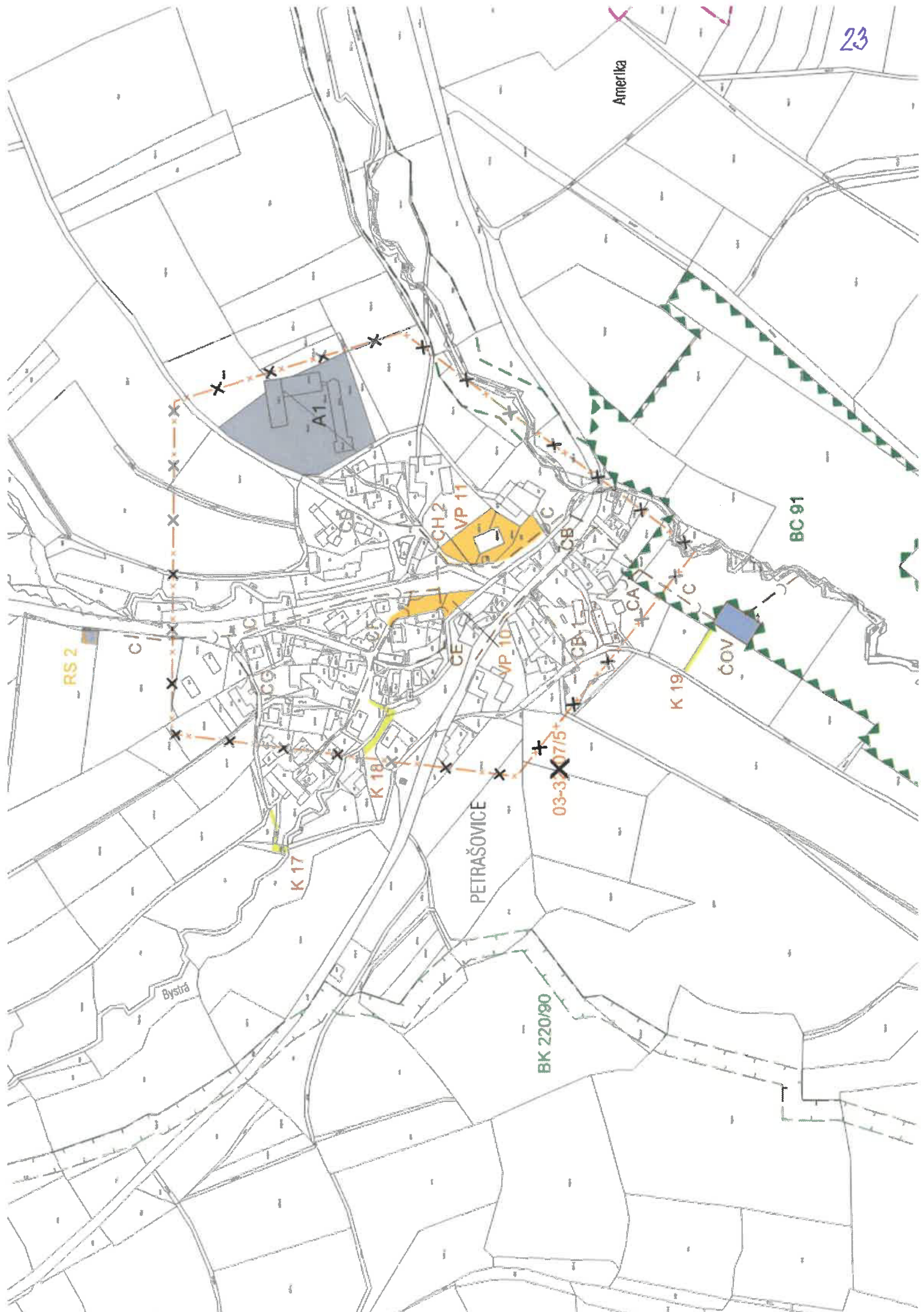
PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

doplnění dalších ploch s jiným způsobem využití než stanoví
§4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ



aleje, doprovodná zeleň





V 1914 / 2021 - 505



24

Prohlášení

o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "zákon")

Vlastníci nemovitosti:

1. Robin Honzejek

narozen [redacted]

bytem [redacted]

(dále jako „Robin Honzejek“)

2. Luděk Jíra

narozen [redacted]

bytem [redacted]

(dále jako „Luděk Jíra“)

3. Věra Jírová

narozena [redacted]

bytem [redacted]

(dále jako „Věra Jírová“)

4. Manželé

Miloslav Ketner

narozen [redacted]

bytem [redacted]

a

Maria Ketnerová

narozena [redacted]

bytem [redacted]

(dále jako „manželé Ketnerovi“)

(dále společně také jako „vlastník nemovitosti“).

vydávají toto prohlášení dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Obsah:

- I. Označení budovy
- II. Údaje o jednotce a velikost podílů na společných částech
- III. Určení a popis společných částí
- IV. Práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek
- V. Pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené s užíváním domu a pozemku
- VI. Pravidla pro správu společných částí domu, označení správce
- VII. Přílohy

I. Označení budovy

(§ 4 odst. 2 písm.a) zákona

1.1 Předmětem tohoto prohlášení je pozemek p. č. st. 173 o výměře 192 m², jehož součástí je budova č. p. 56, to vše v katastrálním území Petrašovice, obec Bílá, okres Liberec (dále jen „pozemek“ a „budova“).

1.2 Pozemek, jehož součástí je budova, je ve výlučném vlastnictví vlastníka. Pozemek spolu s budovou jsou zapsány na LV č. 258 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

II. Údaje o jednotce a velikost podílů na společných částech

(§1166 odst. 2 písm. b) bod 1 zákona) a (§ 1166 odst. 1 písm.b) bod 3 zákona)

Vlastník budovy tímto prohlášením rozděluje práva k Nemovitostem specifikovaným v čl. I. tohoto prohlášení na vlastnické právo k těmto jednotkám:

1. Jednotka č. 56/1 je byt 3+1 umístěný v 1. NP

Celková výměra jednotky je 69,62 m²

Bytová jednotka č. 56/1 se skládá z:

-pokoje č. 1	12,64 m, ²
-pokoje č. 2	12,82 m, ²
-pokoje č. 3	20,40 m, ²
-kuchyně	9,84 m, ²
-chodby	6,58 m, ²
-koupelny	4,96 m, ²
-WC	2,00 m ² ,
-spíž	0,38 m ² ,

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti ¼.

2. Jednotka č. 56/2 je byt 3+1 umístěný v 1. NP

Celková výměra jednotky je 70,13 m²

Bytová jednotka č. 56/2 se skládá z:

-pokoje č. 1	15,13 m, ²
-pokoje č. 2	12,82 m, ²
-pokoje č. 3	20,40 m, ²
-kuchyně	8,08 m, ²
-chodby	6,05 m, ²
-koupelny	5,19 m, ²
-WC	2,08 m ² ,
-spíž	0,38 m ² ,

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti ¼.

3. Jednotka č. 56/3 je byt 3+1 umístěný v 2. NP

Celková výměra jednotky je 69,62 m²

Bytová jednotka č. 56/3 se skládá z:

-pokoje č. 1	12,64 m, ²
-pokoje č. 2	12,82 m, ²
-pokoje č. 3	20,40 m, ²
-kuchyně	9,84 m, ²
-chodby	6,58 m, ²
-koupelny	4,96 m, ²
-WC	2,00 m ² ,
-spíž	0,38 m ² ,

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti ¼.

4. Jednotka č. 56/4 je byt 3+1 umístěný v 2. NP

Celková výměra jednotky je 70,29 m²

Bytová jednotka č. 56/4 se skládá z:

-pokoje č. 1	15,13 m, ²
-pokoje č. 2	12,82 m, ²
-pokoje č. 3	20,48 m, ²
-kuchyně	8,54 m, ²
-chodby	6,05 m, ²
-koupelny	5,19 m, ²
-WC	2,08 m ² ,

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti ¼.

Součástí všech bytů a nebytových prostor jsou jejich veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, topení vč. radiátorů, elektroinstalace silno- i slaboproudá), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní okna a dveře, podlahová krytina, vnitřní osvětlení, obklady stěn a vnitřní omítky.

Každá jednotka má právo užívat vždy jednu sklepni kóji a jednu uhelnu umístěné v 1. PP domu.

Úpravy a opravy dalších částí jednotky

Vlastníci mohou vydat závazný vnitřní předpis pro údržbu součástí jednotky, které jsou viditelné ze společných částí (např. vchodové dveře do bytů/nebytových prostor), a to za účelem udržení jednotného vzhledu budovy. Vlastník jednotky pak bude při údržbě těmito pravidly vázán.

III. Určení a popis společných částí

(§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona)

1) Společnými částmi jsou pozemek specifikovaný v čl. I. tohoto prohlášení a dále:

- a) pozemek a vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů budovy, obvodové stěny budovy,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu budovy jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) půdy, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech budovy, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- f) sklepní kóje a uhelny umístěné v 1.PP domu,

2) Společnými částmi nemovité věci jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce skříní zabudovaných ve stěnách.

3) Podlahy jsou společnými částmi budovy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí budovy.

4) Společnými částmi nemovité věci jsou dále:

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpuště (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody studené vody včetně stoupacího potrubí, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- d) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- e) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

- f) domácí zvoněk, vnitřní vybavení společných částí, vrata a jiné příslušenství budovy, které je nezbytně nutné k provozu budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

IV. Práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek (§ 1166 odst. 1) písm. c) zákona)

1. Vlastník budovy prohlašuje, že na pozemku, jehož součástí je budova, neváznou ke dni podpisu tohoto prohlášení žádné právní povinnosti, zástavní práva, služebnosti ani věcná břemena.
2. Vlastník je nositelem práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založil v souvislosti se zajištěním provozu budovy a pozemku a poskytováním služeb spojených s užíváním bytů/nebytových prostor:

- a) smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
- b) smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny.

3. Všechny práva a závady uvedené v bodech 1 a 2 tohoto článku přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky.

V. Pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené s užíváním domu a pozemku (§ 1166 odst. 2) zákona)

1. Vlastníci budou dodržovat následující pravidla:

- a) Každý vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části nemovité věci, a to do té míry, dokud tím neporušuje stejná práva ostatních vlastníků.

Ve společných prostorách není dovoleno odkládat jakékoliv předměty, pokud není vlastníky odsouhlaseno jinak, a tyto prostory slouží výhradně k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.

- b) Jednotlivým vlastníkům jsou zakázány jakékoliv zásahy do společného majetku, pokud nebyly předem odsouhlaseny alespoň nadpoloviční většinou hlasů vlastníků. Dojde-li ze strany vlastníka k porušení tohoto zákazu, je povinností tohoto vlastníka uvést věc do původního stavu, a to na vlastní náklady, a uhradit ostatním vlastníkům škodu s tím spojenou.

- c) Každý vlastník jednotky je povinen provádět údržbu a opravy svého bytu/nebytového prostoru tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled budovy; to platí i pro opravy společných částí, které jsou ve výhradním užívání tohoto vlastníka jednotky.

- d) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt/nebytový prostor, je vlastník jednotky povinen na požádání a po předcházejícím písemném ohlášení umožnit vlastníkovvi jako správci provádění kontrol v bytě/nebytovém prostoru.

- e) Vlastníci jsou povinni dříve, než zahájí ve vlastní jednotce jakékoliv práce stavebního charakteru, informovat o tomto záměru Vlastníka. Vlastníci nesmí bez předchozího projednání s ostatními vlastníky provádět práce, které by zasahovaly do nosných konstrukcí Budovy nebo které by mohly nějakým způsobem ovlivnit vzhled Budovy jako celku, či jejích společných částí. Vlastníci jsou povinni během prací dodržovat platné právní předpisy.

f) Každý vlastník je odpovědný za škody na společném majetku, které způsobil on sám nebo osoby, zvířata, či věci, za něž nese odpovědnost.

g) V případě porušení obvyklých norem soužití nebo zásad daných Vlastníkem jako správcem, vztahujících se ke společnému vlastnictví, musí Vlastník jako správce vyzvat písemnou formou odpovědného vlastníka k jejich dodržování.

h) Pro rozhodování o společných částech je rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná dle spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na společných částech.

VI. Pravidla pro správu společných částí domu, označení správce (§ 1166 odst. 2) zákona)

Vlastníci si zvolí správce a dohodnou se na příspěvcích na náklady spojené se správou budovy a pozemku a zálohy na služby.

a) Vlastník jako správce je povinen evidovat náklady na správu budovy a pozemku podle druhu nákladů. Vlastník jako správce sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí plánované v letech budoucích.

b) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami budovy a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů a v souladu s tím, jak bude výše příspěvků odhlasována vlastníky.

c) Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně předem na účet k tomu určený zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu/nebytového prostoru (služby) a zálohy na úhradu nákladů spojených se správou budovy a pozemku. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví vlastník jako správce po projednání s ostatními vlastníky a v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Pro rozhodování je rozhodující nadpoloviční většina hlasů vlastníků všech jednotek počítaná podle velikosti spoluvlastnických podílů jednotek na společných částech.

d) Vyúčtování záloh provede vlastník jako správce nejpozději do 15. března následujícího kalendářního roku po roce účtovaném. Zjištěný přeplatek uhradí vlastník vlastníkově jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Vlastník jako správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu dlouhodobých záloh finančních prostředků minimálně jedenkrát za rok.

e) Na společné vlastnictví uzavře vlastník jako správce živelní a odpovědnostní pojištění.

f) Náklady na správu představují zejména:

a) náklady na opravy a údržbu společných částí (kromě běžné údržby), včetně havárií,

b) pojištění budovy,

c) odměna správce, jejíž výši určují vlastníci jednotek,

d) ostatní náklady vztahující se přímo k budově a pozemku.

Náklady spojené s užíváním bytů, společných a jiných prostor představují zejména:

e) veškeré náklady na běžný provoz budovy a pozemku (úklid apod.),

f) spotřeba energií ve společných a jiných částech budovy,

g) odvoz odpadu,

h) spotřeba vody ve společných a jiných prostorách budovy.

Na úhradě nákladů ad a) až d) se vlastníci podílejí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

Na úhradě nákladů ad e) až h) se vlastníci podílejí podle počtu osob jednotku užívajících.

VIII. Přílohy

Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotky a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení vlastníka je vyhotoveno v šesti originálních výtiscích, z nichž jeden obdrží katastrální úřad a pět výtisků vlastníků.

V Petrašovicích dne 26.1.2021

Robin Honzejek

Luděk Jíra

Věra Jírová

Miloslav Ketner

Maria Ketnerová

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy poštý: Hodkovice nad Mohel.
Vlastnoručně podepsal: Robin Honzejek

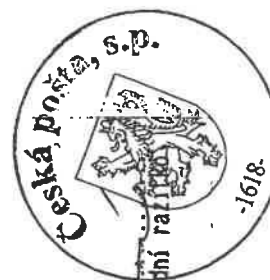
Poř. č.: 46342-0040-0022

Datum a místo narození:

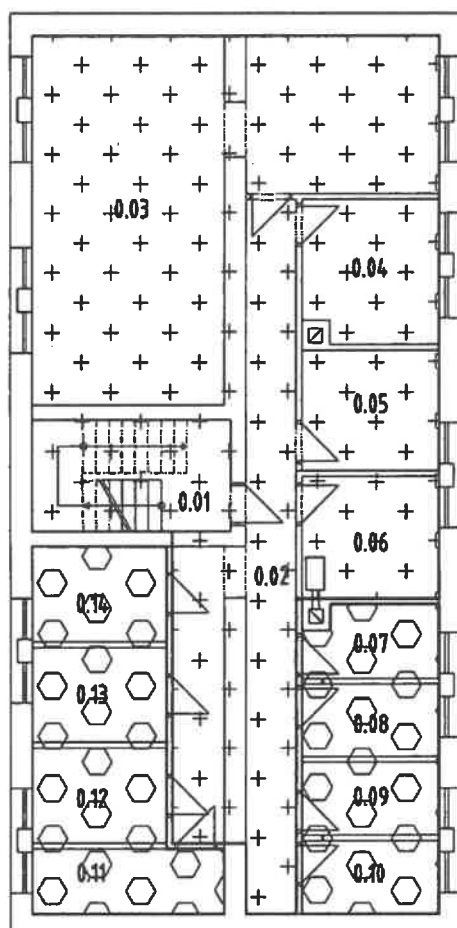
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz

Hodkovice nad Mohel. dne 09.02.2021
Růžová Lenka



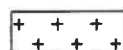
Podpis, úřední razítko



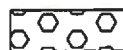
Legenda místností – 1.PP

ČÍSLO	ÚČEL	PODL.PLOCHA
SČ-společ. část	0.01	schodiště
	0.02	chodba
	0.03	sušárna
	0.04	prádelna
	0.05	sklep
	0.06	sklep - kotel, TUV
SPOL.ČÁST podlahová plocha		105,29 m ²
SČ-společ. část výlučné užív.	0.07	sklep
	0.08	sklep
	0.09	sklep
	0.10	sklep
	0.11	sklad uhlí
	0.12	sklad uhlí
	0.13	sklad uhlí
	0.14	sklad uhlí
SPOL.ČÁST podlahová plocha		41,56 m ²

LEGENDA



Společné prostory

Společ. prostory-
výlučné užívání

Příloha č.1

Věc: Rozdělení na bytové jednotky

Měřítko:
1:150

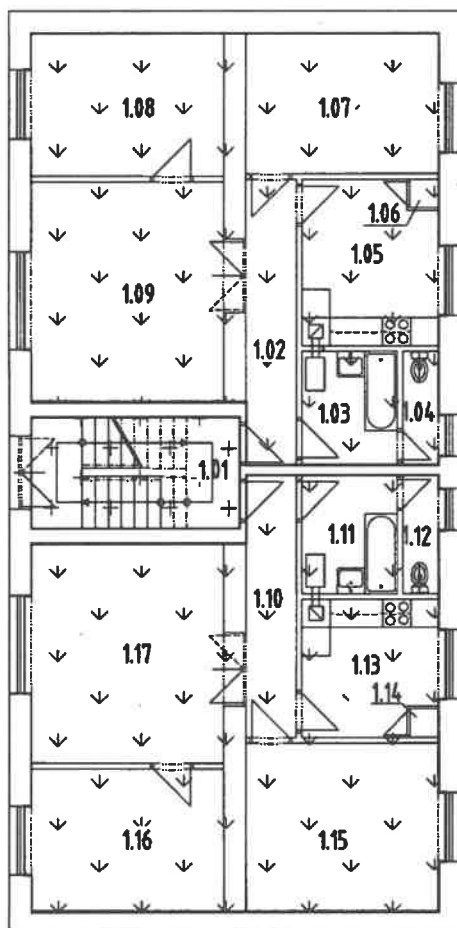
k.ú. Petrašovice

Objekt: Bytový dům, Petrašovice č.p.56

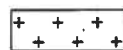
Podlaží
1.PPList:
P1

Legenda místností – 1.NP

	ČÍSLO	ÚČEL	PODL.PLOCHA
SC	1.01	schodiště	10,60
	SPOLČÁST podlahová plocha		10,60 m2
BJ č.1	1.02	chodba	6,58
	1.03	koupelna	4,96
	1.04	wc	2,00
	1.05	kuchyň	9,84
	1.06	spíž	0,38
	1.07	pokoj č.1	12,64
	1.08	pokoj č.2	12,82
	1.09	pokoj č.3	20,40
	BJ 56/1 podlahová plocha		69,62 m2
BJ č.2	1.10	chodba	6,05
	1.11	koupelna	5,19
	1.12	wc	2,08
	1.13	kuchyň	8,08
	1.14	spíž	0,38
	1.15	pokoj č.1	15,13
	1.16	pokoj č.2	12,82
	1.16	pokoj č.3	20,40
	BJ 56/2 podlahová plocha		70,13 m2



LEGENDA



Společné prostory



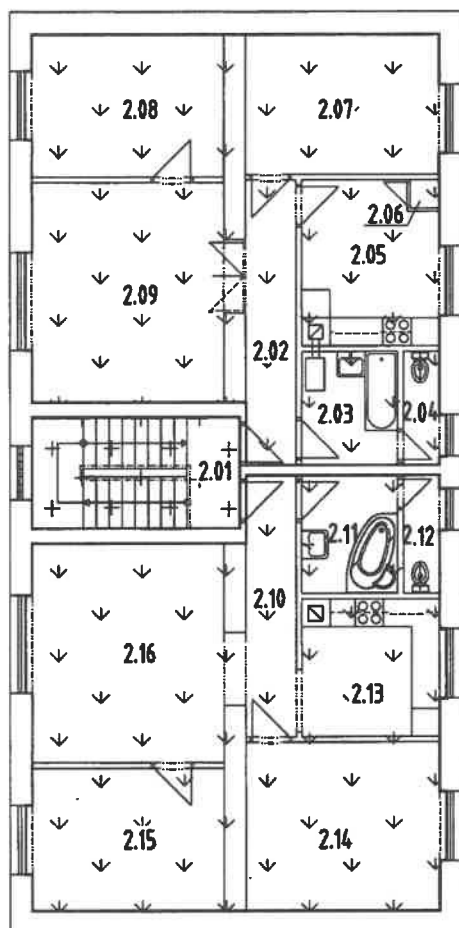
Byty

Bytová jednotka č. 56/1
Bytová jednotka č. 56/2

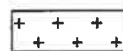
Příloha č.1	Věc: Rozdělení na bytové jednotky	Měřítko: 1:150
k.ú. Petrašovice	Objekt: Bytový dům, Petrašovice č.p.56	Podlaží: 1.NP List: P2

Legenda místností – 2.NP

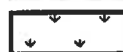
ČÍSLO	ÚČEL	PODL.PLOCHA
2.01	schodiště	10,60
SPOLČÁST podlahová plocha		10,60 m²
2.02	chodba	6,58
2.03	koupelna	4,96
2.04	WC	2,00
2.05	kuchyň	9,84
2.06	spíž	0,38
2.07	pokoj č.1	12,64
2.08	pokoj č.2	12,82
2.09	pokoj č.3	20,40
BJ 56/3 podlahová plocha		69,62 m²
2.10	chodba	6,05
2.11	koupelna	5,19
2.12	WC	2,08
2.13	kuchyň	8,54
2.14	pokoj č.1	15,13
2.15	pokoj č.2	12,82
2.16	pokoj č.3	20,48
BJ 56/4 podlahová plocha		70,29 m²



LEGENDA



Společné prostory



Byty

Bytová jednotka č. 56/3

Bytová jednotka č. 56/4

Příloha č.1	Věc: Rozdělení na bytové jednotky	Měřítko: 1:150
k.ú. Petrašovice	Objekt: Bytový dům, Petrašovice č.p.56	Podlaží: 2.NP List: P3

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46342-0040-0017
Podle ověřovací knihy pošty: Hodkovice nad Mohel.
Vlastnoručně podepsal: Maria Ketnerová

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
[REDACTED]

Hodkovice nad Mohel. dne 05.02.2021
Růtová Lenka

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46342-0040-0018
Podle ověřovací knihy pošty: Hodkovice nad Mohel.
Vlastnoručně podepsal: Miloslav Ketner

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
[REDACTED]

Hodkovice nad Mohel. dne 05.02.2021
Růtová Lenka

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46342-0040-0046
Podle ověřovací knihy pošty: Hodkovice nad Mohel.
Vlastnoručně podepsal: Luděk Jíra

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
[REDACTED]

Hodkovice nad Mohel. dne 17.02.2021
Růtová Lenka

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46342-0040-0045
Podle ověřovací knihy pošty: Hodkovice nad Mohel.
Vlastnoručně podepsal: Věra Jírová

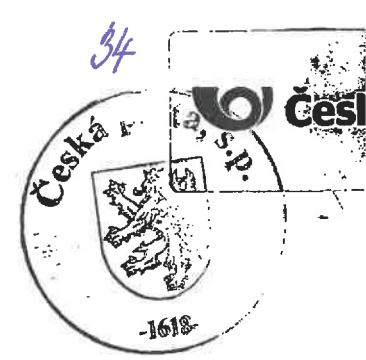
Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
[REDACTED]

Hodkovice nad Mohel. dne 17.02.2021
Růtová Lenka

Podpis, úřední razítko



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 237797094011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 16.05.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

HB Index: Byty (Meziroční změna: - 6,2 procenta)

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q3/2022	2,1	227,5
Q4/2022	-0,7	225,9
Q1/2023	-2,5	220,3
Q2/2023	-2,1	215,7
Q3/2023	-1,1	213,3

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Zadavatel posudku:

Advokátní kancelář Wildt & Biolek v.o.s.
JUDr. Petr Wildt, Ph.D.
B. Martinů 1038/20
Pražské Předměstí
500 02 Hradec Králové
IČ 07753039
wildt.biolek@jurist.cz

Platnost obvyklých cen v místě a čase lze předpokládat cca 5 – 7 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 31.12.2024.

Znalečné je stanoveno na základě objednávky e-mailem.

Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že nemám, a ani v budoucnu mít nebudu majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem, související s předmětem ocenění. Dále prohlašuji, že nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit mou nezávislost nebo objektivitu.

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. *pochybnosti o nepodjatosti dle § 18, zák. 254/2019 Sb.*, nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986, č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 051944/2024 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 20.06.2024

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec

