

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín

pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 025028/2024

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1, CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3
41 stran včetně úvodní strany a 29 stran příloh

15. 3. 2024

14. 2. 2024

15. 3. 2024

Ing. Petr Turczer
Matouš Urban, Dis.

Zadavatel:

Báule s.r.l.

sídlo: Lintická 206a/26, Černá Pole, 602 00 Brno

IČ: 155 43 709

obchodní rejstřík: Krajky soud v Brně

Číslo zápisu: značka B-2793

Ing. Sona Krčová, MBA, Insolvenci správkyně

sídlo: U Důlníků 225/56, 717 00 Olbráma Bartovice

IČ: 12197714

Vypracovatel znalecká kancelář

Grant Thornton Appraisal services s.r.l.

sídlo: Pajmanovce 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4,

IČ: 278 99 682

obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23887

zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.

294/2006-ODS-ZN/S, ve znění rozhodnutí č. 173/2012-ODS-SZ/N/17 do prvního

oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika

Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

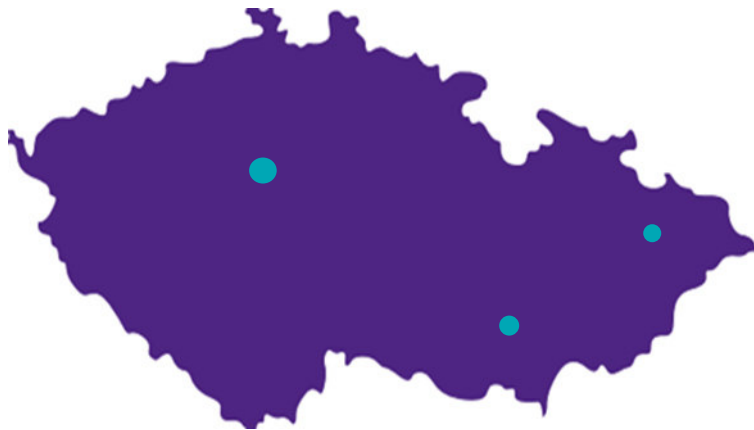
Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje více než 700 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 450 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



750+ mil. Kč
Roční obrat 2023



26
partnerů



450+
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

15. 3. 2024

Gaute, a.s.

Lidická 2006/26

602 00 Brno - Černá Pole

a

Ing. Soňa Krčová, MBA

Insolvenční správkyňe

U Důlníáku 225/66

717 00 Ostrava Bartovice

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín pro účely veřejné dražby

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín k datu ocenění 15. 3. 2024. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 15. 3. 2024 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 45 178 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

| | | | | | |
|----------|--|-----------|--|--|--|
| 1 | ZADÁNÍ | 5 | | | |
| 1.1 | ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU | 5 | | | |
| 1.1.1 | Předmět ocenění | 5 | | | |
| 1.1.2 | Datum ocenění | 5 | | | |
| 1.2 | ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 5 | | | |
| 1.3 | SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM | 6 | | | |
| 1.4 | ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY | 6 | | | |
| 1.5 | STANDARD HODNOTY | 6 | | | |
| 1.6 | VÝČET PODKLADŮ | 7 | | | |
| 1.6.1 | Postup při výběru zdrojů dat | 7 | | | |
| 1.6.2 | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis | 7 | | | |
| 1.6.3 | Ověření věrohodnosti zdroje dat | 7 | | | |
| 1.7 | SEZNAM ZKRATEK | 8 | | | |
| 2 | METODOLOGIE | 9 | | | |
| 2.1 | ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ | 9 | | | |
| 2.2 | OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ | 9 | | | |
| 2.3 | PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM | 9 | | | |
| 3 | POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ | 11 | | | |
| 3.1 | MÍSTNÍ ŠETŘENÍ | 11 | | | |
| 3.2 | POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ | 11 | | | |
| 3.2.1 | Popis Nemovitostí | 11 | | | |
| 3.3 | VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 19 | | | |
| 3.4 | RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI | 21 | | | |
| 4 | VOLBA METOD OCENĚNÍ | 23 | | | |
| 4.1 | POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI | 23 | | | |
| 4.1.1 | Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen | 23 | | | |
| 5 | ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ | 25 | | | |
| 5.1 | VÝCHODISKO | 25 | | | |
| 5.2 | STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM | 25 | | | |
| 5.2.1 | Stanovení hodnoty Areálu a Haly metodou nepřímého porovnání | 25 | | | |
| 5.2.2 | Stanovení hodnoty funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace metodou nepřímého porovnání | 31 | | | |
| 5.2.3 | Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění | 37 | | | |
| 6 | SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ | 38 | | | |
| 6.1 | INTERPRETACE VÝSLEDKŮ | 38 | | | |
| 6.2 | KONTROLA POSTUPU ZNALCE | 38 | | | |
| 7 | ZÁVĚR | 39 | | | |
| 8 | SEZNAM PŘÍLOH | 40 | | | |
| 9 | POSLEDNÍ STRANA | 41 | | | |

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

- na listu vlastnictví číslo 123, katastrální území 689823 Machnín, obec 563889 Liberec, včetně součástí a příslušenství:
 - i. pozemek p. č. st. 55, výměra: 888 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 55“), součástí pozemku je stavba: Tolstého č. p. 5, způsob využití: bytový dům;
 - ii. pozemek p. č. st. 56, výměra: 7 773 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 56“), součástí pozemku je stavba: Tolstého č. p. 4, způsob využití: bytový dům;
 - iii. pozemek p. č. 449, výměra: 2 909 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha (dále také „Pozemek 449“);
 - iv. pozemek p. č. 450/8, výměra: 9 665 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/8“);
 - v. pozemek p. č. 450/9, výměra: 2 856 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/9“);
 - vi. pozemek p. č. 453/2, výměra: 721 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha (dále také „Pozemek 453/2“);
 - vii. pozemek p. č. 466/8, výměra: 484 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek 466/8“);
 - viii. pozemek p. č. 487/1, výměra: 8 401 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 487/1“);

- ix. pozemek p. č. 1068/4, výměra: 1 341 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace (dále také „Pozemek 1068/4“);
- na listu vlastnictví číslo 842, katastrální území 689823 Machnín, obec 563889 Liberec, včetně součástí a příslušenství:
 - x. pozemek p. č. 450/1, výměra: 37 364 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/1“), způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;
 - xi. pozemek p. č. 450/10, výměra: 3 566 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/10“), způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“);

(v. dále také „Pozemky pro sport“);

(viii. dále také jako „Pozemky pro bydlení 2“);

(x. a xi. Společně dále také jako „Pozemky pro bydlení 1“);

(ix. dále také jako „Komunikace“);

(i. až iii., vi. a vii. společně dále také jako „Areál“).

1.1.2 Datum ocenění

15. 3. 2024

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Dle § 40, odst. 1 písm. c) VoVZČ Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem

vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění bylo naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 2 zákona č. 151/1994 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „Zákon o oceňování“) definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

Vzhledem ke skutečnosti, že v dostatečném množství nebyly k dispozici údaje o realizovaných cenách výrobně skladovacích areálů a pozemků, byla hodnota Nemovitostí stanovena v úrovni tržní hodnoty. V rámci odhadu hodnoty Nemovitostí se tedy s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Zákona o oceňování.

Tržní hodnotou se dle § 2 odst. 4 Zákona o oceňování rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směny 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 nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely Zákona o oceňování rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

A. Znalecký posudek č. 112/2023 na Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín, zpracované společností Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 15. 5. 2023

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 15. 3. 2024, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

B. Veřejný rejstřík a Sběrka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.

C. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

D. Územní plán města Liberec.

E. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.

F. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.

G. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.

H. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.

I. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.

J. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.

K. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady poskytnuté od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

Podklady z výše popsanych databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body A. až K. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

1.7 Seznam zkratek

Níže uvádíme seznam používaných zkratek.

| | |
|-------------------|--|
| GT, my | Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582 |
| Zadavatel | Ing. Soňa Krčová MBA |
| Předmět ocenění | viz kapitola 1.1.1 |
| ČR | Česká republika |
| ZoZ | Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech |
| VoVZČ | Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti |
| ČÚS | Český účetní standard |
| OR | obchodní rejstřík |
| MMF | Mezinárodní měnový fond |
| ČNB | Česká národní banka |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| ČÚZK | Český úřad zeměměřičský a katastrální |
| KN | katastr nemovitostí |
| Kč | koruna česká |
| LV | list vlastnictví |
| PP | podzemní podlaží |
| NP | nadzemní podlaží |
| Zákon o oceňování | Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování) ve znění pozdějších předpisů |

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích názů, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Lucie Krčmářová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. až K. a také informace získané na místním šetření.

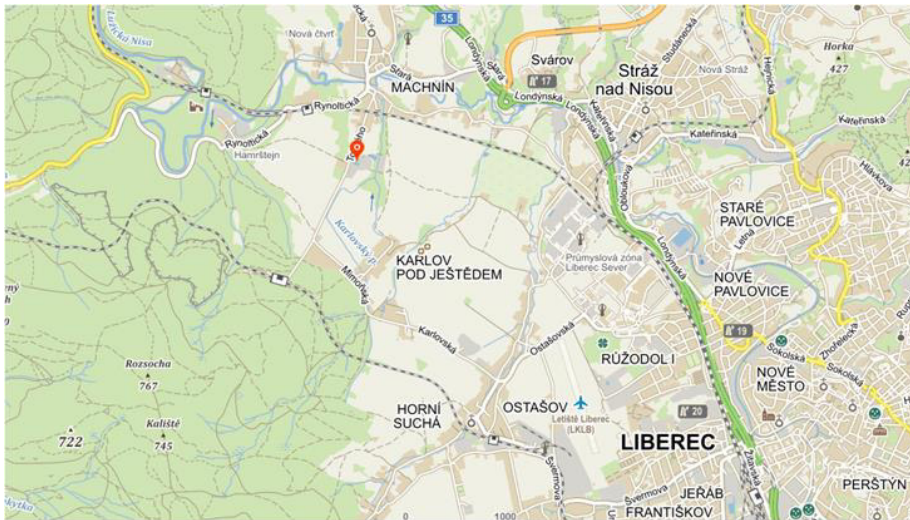
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 15. 3. 2024 na adrese Tolstého 4, 460 01 Liberec za účasti zástupce majitele Nemovitostí a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nacházejí v Liberci, městské části Machnín na adrese Tolstého 4.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci města Liberec



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Liberec k datu ocenění činí 107 389.

Liberec je pátým největším městem v ČR a zároveň krajským městem stejnojmenného kraje. Liberec se nachází na severu Čech, na úpatí Jizerských hor. Z dopravního hlediska je město velmi dobře dopravně dostupné především po rychlostní silnici R35, která přímo navazuje na rychlostní silnici R10 z Prahy. Silnice č. 35 dále pokračuje do Spolkové republiky Německo a zajišťuje tak významné dopravní spojení ČR s Německem. Liberec je rovněž dostupný pomocí železničního spojení a autobusových linek.

Občanská vybavenost je v lokalitě na dobré úrovni, kompletní občanská vybavenost je pak zajištěna v rámci celého města.

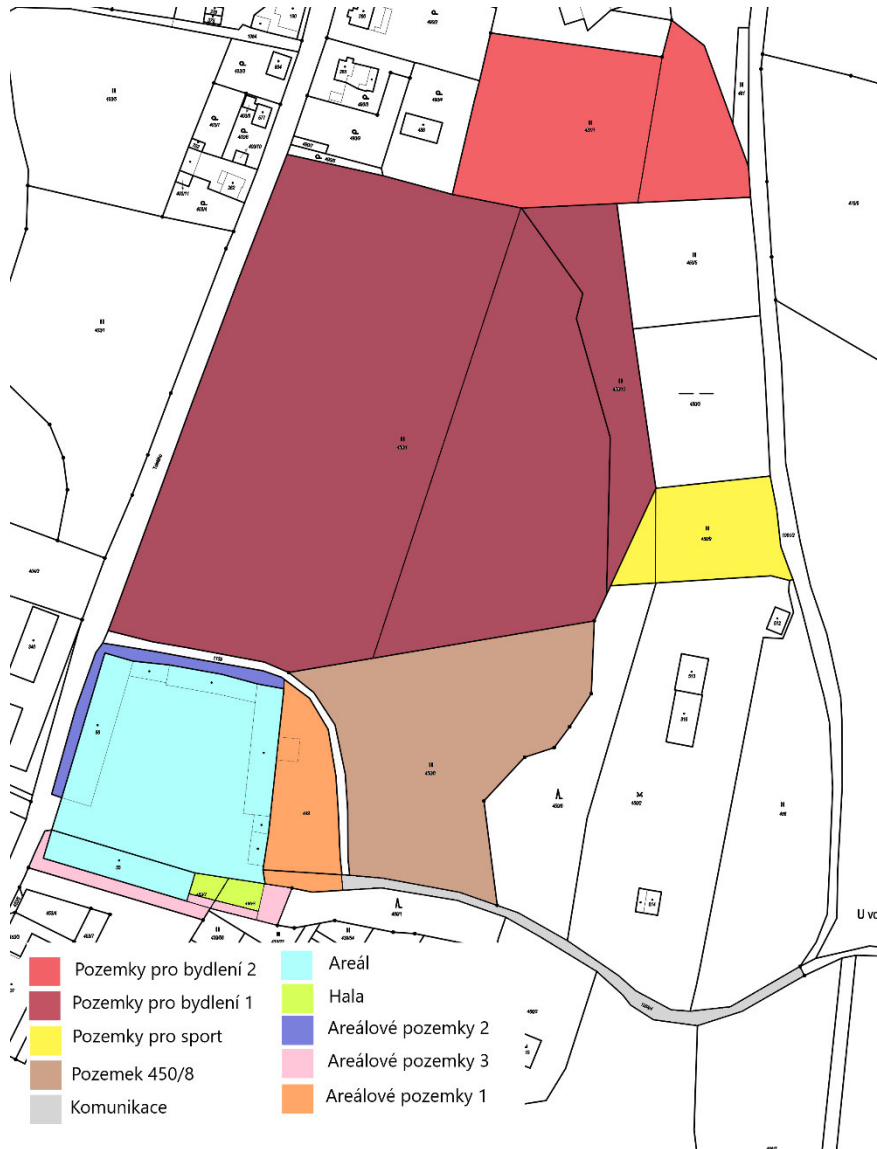
Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1 Popis Nemovitostí

Předmět ocenění je pro účely tohoto znaleckého posudku rozdělen do následujících funkčních celků:

- **Areál**
- **Hala**
- **Areálové pozemky 1**
- **Areálové pozemky 2**
- **Areálové pozemky 3**
- **Komunikace**
- **Pozemky pro bydlení 1**
- **Pozemky pro bydlení 2**
- **Pozemek 450/8**
- **Pozemky pro sport**

V obrázku níže je znázorněno rozdělení Předmětu ocenění do funkčních celků.

Obrázek 3-2 Rozdělení Předmětu ocenění na jednotlivé funkční celky

Zdroj: vlastní zpracování

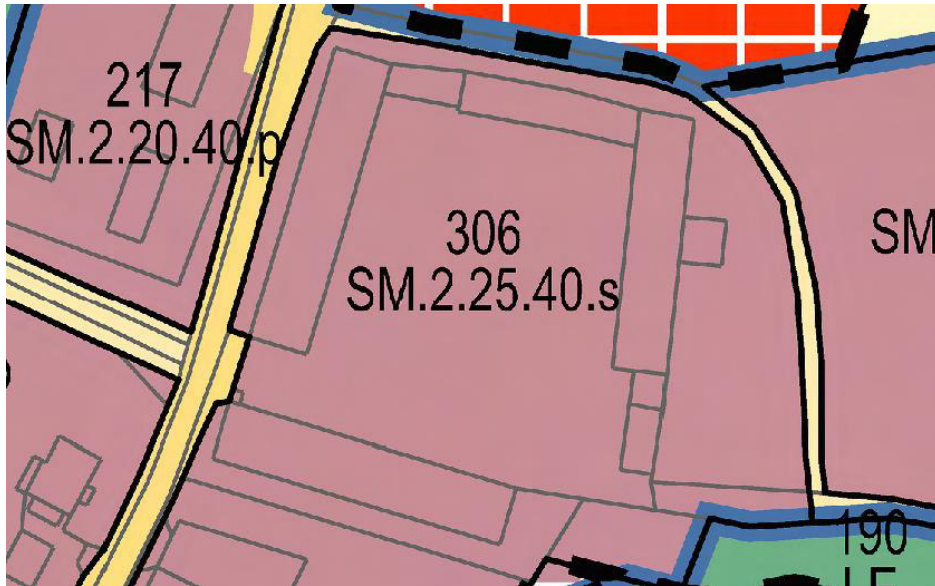
3.2.1.1 Areál a Hala

Původně zemědělský areál byl přibližně od roku 1996 využíván převážně stavební společností pro skladování a lehkou výrobu. Nemovitosti jsou umístěny při komunikaci Tolstého v Liberci-Machníně. Areál se skládá z 11 objektů převážně využitelných pro skladování, které dohromady zaujímají téměř čtvercový půdorysný tvar. Jednotlivé stavby nejsou podsklepeny s výjimkou menší části jednoho z objektů. Areál je přístupný ze západu z místní komunikace Tolstého a z východu po nezpevněné cestě.

Všechny objekty lze bez významných omezení využít pro skladování příp. lehkou výrobu s doplňkovou funkcí pro administrativu, ubytování a stravování. Areál je napojen na elektrickou a vodovodní přípojku, plynová přípojka není zprovozněna a kanalizace je svedena do septiku.

Areál je k datu ocenění z převážné části nevyužíván. Část prostor v rámci jednoho z objektů je dle informací sdělených GT v rámci místního šetření z menší části využívána synem majitele Nemovitostí. Ostatní části areálu jsou k datu ocenění nevyužívány. Technický stav objektů jako celku lze charakterizovat jako špatný a většina objektů vyžaduje rekonstrukci.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčních celků Areálu, Haly, Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2 a Areálových pozemků 3 v hlavním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-3 Lokalizace stavebních pozemků Areálu v územním plánu města Liberec

Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

V areálu se nachází následující objekty:

▪ Objekt č. 1

Jedná se o jednopodlažní objekt situovaný při ulici Tolstého, který je rozdělený do tří skladových prostorů, jež nejsou propojené a každý disponuje samostatným vstupem. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou, jejíž konstrukci tvoří ocelový krov a krytina je z vlnitého plechu. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny, vnitřní hrubé omítky jsou rozrušené. Výplně otvorů tvoří dřevěná dvoukřídlá vrata a jeden z prostorů je opatřen také neotvíravým oknem. Podlaha je tvořena litým betonem. Okapy a svody jsou plastové. Objekt je elektronicky zabezpečen. Stavebně-technický stav odpovídá stavu před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 1“)

▪ Objekt č. 2

Jedná se o jednopodlažní objekt, který kolmo navazuje na Objekt č. 1 a zahrnuje dva samostatně přístupné skladové prostory a půdní prostor přístupný z vedlejšího objektu (viz následující objekt). Nosná konstrukce objektu je ze smíšeného zdiva a objekt

disponuje dřevěnou sedlovou střešní konstrukcí s krytinou z keramických tašek. Vnější úpravy povrchů chybí, vnitřní omítky jsou v jednom ze skladových prostor provedeny a ve druhém chybí. Výplně otvorů představují dřevěná dvoukřídlá vrata a dřevěná okna. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 2“)

▪ Objekt č. 3

Jedná se o dvoupodlažní objekt s využitelným podkrovím, který přímo navazuje na Objekt č. 2. Nosná konstrukce objektu je zděná, v přízemí doplněná soustavou kleneb. Objekt disponuje sklepním prostorem, který je přístupný z jedné z místností v přízemí. Střešní konstrukce je mansardová s dřevěným krovem a s krytinou z keramických tašek. Vnější i vnitřní úpravy povrchů, podlahy, stropní konstrukce a převážná část výplní otvorů chybí. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu je špatný a objekt vyžaduje rekonstrukci.

(dále také „Objekt č. 3“)

▪ Objekt č. 4

Jedná se o jednopodlažní objekt v severovýchodní části areálu, který přímo navazuje na Objekt č. 3. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s novou krytinou. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny a vnitřní omítky jsou zanedbané. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna, dvoukřídlá vrata a dřevěné plné dveře. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 4“)

▪ Objekt č. 5

Jedná se o jednopodlažní objekt s využitelným podkrovím, který kolmo navazuje na Objekt č. 4. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s dřevěným krovem a krytinou z keramických tašek. Vnější úpravy povrchů chybí a stav vnitřních omítek je, s výjimkou jednoho ze skladových prostorů v přízemí, špatný. Objekt je napojen na elektrickou, kanalizační a vodovodní přípojku. Na objektu byla v minulosti rovněž započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Jeden ze skladových prostorů v přízemí v minulosti zjevně sloužil pro ustájení koní. Využitelné podkroví je přístupné z patra následujícího objektu. K objektu je z východní strany přistavěna jednopodlažní přístavba přibližně čtvercového půdorysu, která je umístěná na Pozemku 449 Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 5“)

■ Objekt č. 6

Jedná se o dvoupodlažní objekt s půdním prostorem, který přímo navazuje na Objekt č. 5. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s dřevěným krovem a s krytinou z keramických tašek. Svody a okapy jsou plastové. Přízemí objektu je v relativně dobrém technickém stavu a nachází se zde kuchyně s jídelnou, hygienické místnosti (sprchy a WC), technická místnost a skladové místnosti. Ve 2. nadzemním podlaží (dále také jako „NP“) objektu byla započata rekonstrukce, která stejně jako u ostatních objektů nebyla dokončena a chybí zde provést úpravy povrchů, podlahy i stropní konstrukce. Půdní prostor nedisponuje podlahou a je využitelný pouze pro případné skladování. Výplně otvorů byly osazeny dřevěnými okny, vstupní dveře jsou dřevěné prosklené a vnitřní dveře jsou částečně dřevěné plné a částečně dřevěné prosklené (částečně původní). Vnější omítky byly odstraněny. Objekt je částečně vytápěn a disponuje elektrickou, vodovodní a kanalizační přípojkou. Prostory sloužily jako zázemí kuchyně s jídelnou a ubytování. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 6“)

■ Objekt č. 7

Jedná se o otevřený jednopodlažní přístřešek s plochou střešní konstrukcí a s plechovou krytinou. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

(dále také „Objekt č. 7“)

■ Objekt č. 8

Jedná se o jednopodlažní objekt, který přímo navazuje na Objekt č. 7 situovaný mezi tímto objektem a Objekt č. 6. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje valbovou střechou s dřevěným krovem a plechovou krytinou. Vnější úpravy povrchů chybí a vnitřní úpravy povrchů jsou, stejně jako podlahy, ve špatném stavu. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna a plné dveře, přičemž jak okna, tak dveře jsou zabezpečeny ocelovými mřížemi. Hromosvod je instalován. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

(dále také „Objekt č. 8“)

■ Objekt č. 9

Jedná se o převážně jednopodlažní objekt situovaný v jihozápadní části Areálu u hlavního vjezdu. Západní část objektu je dvoupodlažní, kdy v přízemí objektu se nachází samostatně přístupné skladové prostory a místnosti využitelné jako administrativní zázemí. V patře západní části objektu se pak nachází hygienické místnosti a prostory využitelné pro administrativu, případně pro dočasné ubytování zaměstnanců. Zbývající část objektu je tvořena dvěma halovými prostory, které jsou využitelné pro skladování či lehkou výrobu. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s mírným sklonem opatřenou plechovou krytinou. Výplně otvorů tvoří dvoukřídlá ocelová prosklená vrata, dřevěná a plastová okna, v patře západní části objektu potom doplněna o sklobetonové tvarovky. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny. Prostory slouží jako zázemí lehké výroby, administrativy a bydlení. Objekt je vytápěn, disponuje elektrickou, vodovodní a kanalizační přípojkou. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 9“)

■ Objekt č. 10

Jedná se o jednopodlažní objekt, který je vnitřně propojen se sousedním Objekt č. 9 a následujícím objektem. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s krytinou z asfaltových pásů. Vnější omítky byly odstraněny. Výplně otvorů tvoří nová plastová okna. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena, v rámci níž byla osazena nová plastová okna, byly provedeny nové úpravy vnitřních povrchů a nový sádrokartonový podhled. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 10“)

■ Hala

Jedná se o novější objekt, který konstrukčně navazuje na Objekt č. 10, s nímž je také vnitřně propojen. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje zateplenou sedlovou střechou s mírným sklonem s krytinou z asfaltových pásů. Výplně otvorů tvoří plastová okna. V severní obvodové stěně je připraven otvor pro vrata, která nejsou osazena. V objektu jsou sádrokartonové podhledy. Vnější úpravy povrchů nejsou provedeny, uvnitř jsou provedeny omítky. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

Dle dostupných informací byla Hala postavena bez stavebního povolení a bez vydaného kolaudačního souhlasu a není evidována v katastru nemovitostí. Uvedené je zohledněno v ocenění v rámci aplikace porovnávacího přístupu.

(dále také „Hala“)

V tabulce níže je uveden přehled užitných ploch Areálu a Haly.

Tabulka 3-1 Užitná plocha funkčních celků Areálu a Haly

| Nemovitosti | Užitná plocha [m ²] |
|---------------|---------------------------------|
| Areál | 3 740,60 |
| Hala | 379,10 |
| Celkem | 4 119,70 |

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.1.2 Areálové pozemky 1

Funkční celek Areálové pozemky 1 představuje ucelený soubor pozemků situovaný východně od funkčního celku Areál využitelný jako stavební pozemky a dle Územního plánu města Liberce se nachází v plochách „smíšené obytné městské“.

Funkční celek Areálové pozemky 1 je přístupný buď přes Pozemek st. 55 ve vlastnictví stejného vlastníka (funkční celek Areál), případně přes pozemek parc. č. 1159 ve vlastnictví města Liberce, který se napojuje přímo na veřejnou komunikaci – ulice Tolstého.

Areálové pozemky 1 byly historicky využívány jako zázemí stavební firmy a v současné době se na nich nachází zbytky stavebního odpadu tvořeného převážně stavební sutí a nevyužitým stavebním materiálem.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 1 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-2 Výměra pozemků funkčního celku Areálové pozemky 1

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 449 část A | ostatní plocha | 2 144,00 |
| Pozemek 1068/4 část B | ostatní plocha | 265,77 |
| Celkem | | 2 409,77 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Jak bylo uvedeno, součástí funkčního celku Pozemky 1 je přístavba Objektu č. 5, jejíž popis je uveden níže.

■ Objekt č. 5 - přístavba

Jedná se o jednopodlažní přístavbu Objektu č. 5, která je situována při východní obvodové stěně Objektu č. 5 a přístup do ní je možný také ze samotného objektu pomocí sekčních vrat. Nosná konstrukce přístavby je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s krytinou z keramických tašek. Výplně otvorů tvoří dřevěné okno a dřevěná vrata. Vnější úpravy povrchů částečně chybí. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 5 - přístavba“)

V následující tabulce uvádíme užitnou plochu a obestavěný prostor přístavby Objektu č. 5.

Tabulka 3-3 Užitná plocha a obestavěný prostor Objekt č. 5 - přístavba

| Objekt | Užitná plocha [m ²] | Obestavěný prostor [m ³] | Typ prostor |
|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Objekt č. 5 - přístavba | 95,00 | 502,00 | sklady |
| Celkem | 95,00 | 502,00 | |

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Užitná plocha a obestavěný prostor Objektu 5 - přístavba byla GT odhadnuta na základě zaměření objektu v rámci provedeného místního šetření a na základě měření provedeného v katastrální mapě.

3.2.1.3 Areálové pozemky 2

Funkční celek Areálové pozemky 2 představuje úzkou a zalomenou část Pozemku 449, která ze západní a severní strany ohraničuje funkční celek Areál. Tento funkční celek je dle Územního plánu města Liberce využitelný jako stavební pozemky a je situován v plochách „smíšené obytné městské“. Areálové pozemky 2 jsou vzhledem ke svému tvaru a šířce pro zastavění nevyužitelné.

Funkční celek Pozemky 2 je přístupný přímo z veřejné komunikace – ulice Tolstého.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 2 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-4 Výměra pozemků funkčního celku Pozemky 2

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 449 část B | ostatní plocha | 765,00 |
| Celkem | | 765,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.2.1.4 Areálové pozemky 3

Funkční celek Areálové pozemky 3 představuje úzkou a zalomenou část Pozemku 453/2, která z jižní strany a z menší části také ze západní strany ohraničuje funkční celek Areál a z jižní strany také část Objektu č. 11. Tento funkční celek je dle Územního plánu města Liberce využitelný jako stavební pozemky a je situován v plochách „smíšené obytné městské“. Areálové pozemky 3 jsou vzhledem ke svému tvaru a šířce pro zastavění nevyužitelné.

Funkční celek Areálové pozemky 3 je přístupný přímo z veřejné komunikace – ulice Tolstého.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 3 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-5 Výměra pozemků funkčního celku Areálové pozemky 3

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 453/2 část B | ostatní plocha (manipulační plocha) | 537,00 |
| Pozemek 466/8 část B | ostatní plocha | 207,00 |
| Celkem | | 744,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Obrázek 3-4 Lokalizace Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2 a Areálových pozemků 3 v územním plánu města Liberec



Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

3.2.1.5 Komunikace

Funkční celek Komunikace představuje část Pozemku 1068/4 (dále také jako „Pozemek 1068/4 část A“), které navazují na funkční celek Areál a z jeho východní strany.

Tento funkční celek se dle Územního plánu města Liberce nachází v plochách vymezených jako veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Celá výměra Komunikace svým charakterem nejlépe odpovídá nezpevněné polní cestě.

Funkční celek Komunikace je přístupný buď přes Pozemek st. 55 ve vlastnictví stejného vlastníka (funkční celek Areál), případně přes pozemky parc. č. 1068/1 a 1061/2 ve vlastnictví města Liberce, které se napojují přímo na veřejné komunikace.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčního celku Komunikace v koordinačním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-5 Lokalizace funkčního celku Komunikace v Územním plánu města Liberec

Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Komunikace odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-6 Výměra pozemků funkčního celku Komunikace

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 1068/4 část A | ostatní plocha | 1 075,23 |
| Celkem | | 1 075,23 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.2.1.6 Pozemky pro bydlení 1, Pozemky pro bydlení 2, Pozemek 450/8 a Pozemky pro sport

Pozemky pro bydlení 1, Pozemky pro bydlení 2, Pozemek 450/8 a Pozemky pro sport tvoří nezastavěné pozemky s převážnou využitelností pro bydlení.

Tabulka 3-7 Výměra funkčních celků Pozemky pro bydlení 1

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 450/1 | trvalý travní porost | 37 364,00 |
| Pozemek 450/10 | trvalý travní porost | 3 566,00 |
| Celkem | | 40 930,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-8 Výměra funkčních celků Pozemky pro bydlení 2

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 487/1 | trvalý travní porost | 8 401,00 |
| Celkem | | 8 401,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-9 Výměra funkčních celků Pozemek 450/8

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 450/8 | trvalý travní porost | 9 665,00 |
| Celkem | | 9 665,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-10 Výměra funkčních celků Pozemky pro sport

| Nemovitost | Druh pozemku (způsob využití) | Výměra [m ²] |
|---------------|-------------------------------|--------------------------|
| Pozemek 450/9 | trvalý travní porost | 2 856,00 |
| Celkem | | 2 856,00 |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Jedná se o pozemky nacházející se na severozápadním okraji města Liberec v místní části Machnín. Jedná se o nezastavěné pozemky o celkové výměře 61 852,00 m².

Pozemek 450/1 se nachází podél ulice Tolstého v místní části Machnín. Pozemek je volně přístupný. Jedná se o zatravněný svažité pozemek. Pozemek má výměru 37 364 m². Část pozemku je dle ÚP města Liberec v návrhu využitelná jako plochy „bydlení všeobecné“ a část má funkční využití jako „zemědělské“.

Pozemek 450/10 je také zatravněný a mírně svažité. Pozemek má výměru 3 566 m². Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru. Pro Pozemek 450/10 bylo dle ÚP Liberce stanoveno funkční využití „zemědělské“.

Pozemek 487/1 je mírně svažité a zatravněný. Pozemek má výměru 8 401 m². Dle ÚP Liberce má část pozemku funkční využití „bydlení všeobecné“, část pozemků se nachází v plochách s využitím určeným jako „zemědělské“.

Pozemek 450/9 je rovinatý až mírně svažité pozemek, na kterém jsou vzrostlé dřeviny. Pozemek má výměru 2 856 m². Dle ÚP města Liberec je využitelnost části pozemku stanovena jako „občanské využití - sport“. Menší část pozemku je určena k využití jako „zemědělské“.

Pozemek 450/8 je nezastavěný pozemek o výměře 9 665 m² evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost.

Pozemek 450/8 je rovinatý až mírně svažitý, je nepravidelného tvaru a je napojen pouze na elektřinu a místní vodovod. Přístup je umožněn přes pozemky stejného vlastníka, případně přes pozemek parc. č. 1159 (ostatní plocha – ostatní komunikace) ve vlastnictví města Liberce, který se napojuje na místní komunikaci Tolstého.

Pozemek 450/8 byl historicky využíván jako zázemí stavební firmy a v současné době se na něm nachází zbytky stavebního odpadu tvořeného převážně stavební sutí a nevyužitým stavebním materiálem. Na části Pozemku 450/8 je mokřad. Uvedené je zohledněno v ocenění v rámci aplikace porovnávacího přístupu. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách určených jako „smíšené obytné městské“.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčních celků v hlavním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-6 Lokalizace funkčních celků v Územním plánu města Liberec



Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní zpracování

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem.

Tabulka 3-11 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí na LV 123

| Název omezení | Ve prospěch | Zatížený | Poznámka |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| Věcná práva zatěžující nemovitosti | | | |
| zástavní právo smluvní | Sberbank CZ, a.s. | Pozemek 450/9 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| předkupní právo | Česká republika | Pozemek 1068/4 | GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech. |
| zástavní právo zákonné | Česká republika | Pozemek 487/1 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| předkupní právo | Česká republika | Pozemek 487/1 | GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech. |
| zástavní právo smluvní | Trinity Bank a.s. | Pozemek st. 55, Pozemek st. 56 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| předkupní právo | Sberbank CZ, a.s. | Pozemek 450/9 | GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech. |

| Název omezení | Ve prospěch | Zatížený | Poznámka |
|---|-----------------|--|---|
| zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - ČR | Česká republika | Pozemek st. 55, Pozemek st. 56, Pozemek 449, Pozemek 450/8, Pozemek 450/9, Pozemek 453/2, Pozemek 466/8, Pozemek 487/1, Pozemek 1068/4 | GT byl zástupcem Zadavatele poskytnut dokument Potvrzení o zániku zástavního práva, který potvrzuje, že došlo k zániku daného zástavního práva. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| zástavní právo smluvní | Martin Kozák | Pozemek 450/8 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vztahující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| zástavní právo smluvní | Nursus s.r.o. | Pozemek 450/9 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vztahující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| Věcná práva ve prospěch nemovitostí | | | |
| Bez zápisu | - | - | - |
| Další poznámky | | | |
| Omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv | | Ing. Jan Imlauf (Pozemek 1068/4) | Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv. |
| Omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv | | Ing. Jan Imlauf (Pozemek 487/1) | Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv. |
| zahájení exekuce | | Ing. Jan Imlauf | Omezení se vztahuje k vlastníkovi Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv. |
| rozhodnutí o úpadku | | Ing. Jan Imlauf | Omezení se vztahuje k vlastníkovi Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv. |

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-12 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí na LV 842

| Název omezení | Ve prospěch | Zatížený | Poznámka |
|--|-------------------|-------------------------------|--|
| Věcná práva zatěžující nemovitosti | | | |
| zástavní právo smluvní | Sberbank CZ, a.s. | Pozemek 450/1, Pozemek 450/10 | Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno. |
| zástavní právo smluvní | Nursus s.r.o. | Pozemek 450/1, Pozemek 450/10 | |
| zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu | Česká republika | Pozemek 450/1, Pozemek 450/10 | |
| předkupní právo | Sberbank CZ, a.s. | Pozemek 450/1, Pozemek 450/10 | GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech. |
| Věcná práva ve prospěch nemovitostí | | | |
| Bez zápisu | - | - | - |
| Další poznámky | | | |
| zahájení exekuce | | | Omezení se vztahuje k vlastníkovi Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv. |
| zapsáno do soupisu majetkové podstaty | | | Bez vlivu na hodnotu. |

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

3.4 Rizika spojená s Nemovitostmi

V tabulce níže jsou vyhodnocena vybraná rizika mající případnou spojitost s předmětnými Nemovitostmi, resp. mající případný vliv na výsledek předkládaného ocenění.

Tabulka 3-13 Hodnocená rizika spojená s Nemovitostmi

| Rizikový faktor | Ano/Ne | Komentář |
|--|--------|---|
| Nájemní smlouva | x | Dle GT poskytnutých informací nejsou Nemovitosti k datu ocenění předmětem pronájmu a neváže k nim tak žádná nájemní smlouva. |
| Pachtovní smlouva | x | Dle GT poskytnutých informací nejsou Nemovitosti k datu ocenění předmětem pachtu a neváže k nim tak žádná pachtovní smlouva. |
| Záplavové území | x | Dle veřejně dostupných informací povodňových map se Nemovitosti nacházejí mimo záplavové území místních vodotečí (řeky Lužické Nisy a Karlovského potoku). |
| Území s ekologickou zátěží | x | GT nebyly předloženy žádné podklady vypovídající o případné ekologické zátěži v místě oceňovaných Nemovitostí. Pro účely vypracování předkládaného znaleckého posudku tedy výskyt ekologické zátěže nepředpokládáme. |
| Území se zhoršenými životními podmínkami | x | Dle názoru GT se Nemovitosti nenachází v území se zhoršenými životními podmínkami. |

| Rizikový faktor | Ano/Ne | Komentář |
|---------------------------------------|----------|---|
| Území s přírodními riziky | x | Neidentifikovali jsme žádná přírodní rizika, která by Nemovitosti jakkoliv ovlivňovala. |
| Ztížený přístup k nemovité věci | x | Nemovitosti jsou přístupné z pozemku parc. č. 1065 (ulice Tolstého), který je ve vlastnictví města Liberce. Dle názoru GT tak nejsou s přístupem k Nemovitostem spojena žádná rizika. |
| Stavba se zhoršeným technickým stavem | ✓ | Součástí Nemovitostí je několik objektů se zhoršeným technickým stavem (blíže viz popis jednotlivých objektů výše). GT nebyly předloženy žádné podklady ani informace prokazující statické narušení jednotlivých objektů a GT jej tedy pro potřeby předkládaného znaleckého posudku nepředpokládá. |
| Stavba dlouhou dobu nevyužívaná | ✓ | Dle sdělení v rámci místního šetření je převážná část objektů v rámci Nemovitostí k datu ocenění nevyužívaná a jsou na nich tak patrné známky zanedbané údržby. Tyto skutečnosti jsou GT adekvátně zohledněny v rámci stanovení hodnoty Nemovitostí |
| Stavba dlouhou dobu rozestavěná | ✓ | Součástí Nemovitostí je několik objektů se zhoršeným technickým stavem na nichž byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena a v případě Objektu č. 11 se jedná o stavbu, která je delší dobu rozestavěná (blíže viz popis jednotlivých objektů výše). Tyto skutečnosti jsou GT adekvátně zohledněny v rámci stanovení hodnoty Nemovitostí. |
| Stavba kapacitně předdimenzovaná | x | Dle poznatků zjištěných v rámci místního šetření nejsou součástí Nemovitostí žádné stavby, které lze považovat za kapacitně předdimenzované. |
| Počet rizikových faktorů | 3 | |

Zdroj: vlastní zpracování

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Matouš Urban, Dis.

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

S ohledem na náš znalecký úkol a § 2, resp. § 3 a § 4 Zákona o oceňování byl pro stanovení hodnoty zvolen porovnávací přístup.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následující kapitole je popsána metoda použitá pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následné stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena ($SJTC$).

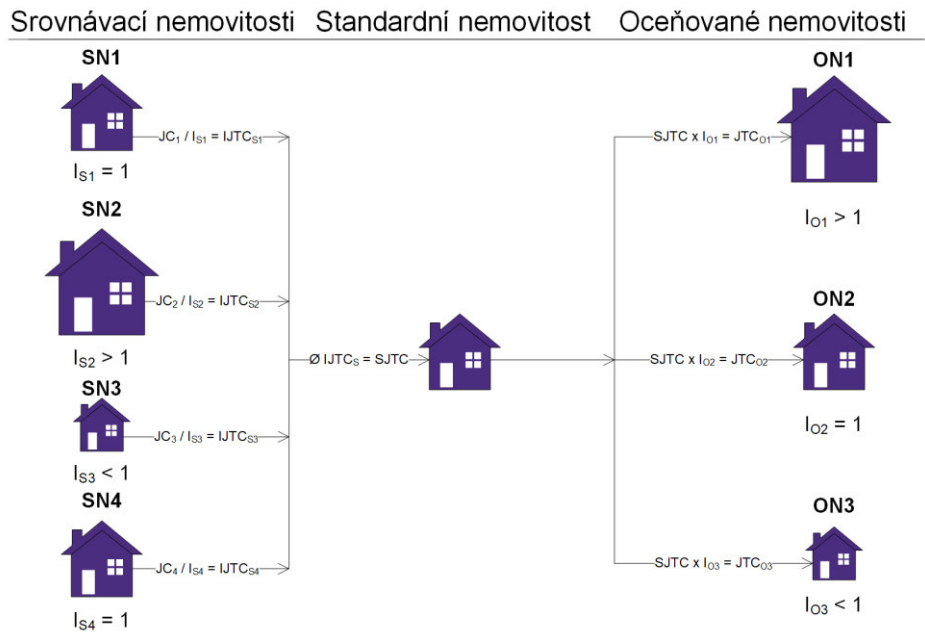
Na základě standardní jednotkové tržní ceny ($SJTC$) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_o), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² užitné plochy objektu/výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty Nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost ON1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Matouš Urban, Dis.

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro účely této kapitoly byla provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot jednotlivých funkčních celků.

Hodnota funkčních celků bude v souladu s výše uvedeným stanovena porovnávacím přístupem metodou nepřímého porovnání na základě provedené porovnávací analýzy.

Vzhledem k faktu, že část pozemků tvořící Předmět ocenění nespadá dle územního plánu do pozemků vhodných k zastavění, bude tato skutečnost zohledněna vhodnou aplikací porovnávacího přístupu ocenění.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení hodnoty Areálu a Haly metodou nepřímého porovnání

5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Liberci – Machníně se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Areálu a Haly

| Koeficient | Název koeficientu |
|------------|--|
| K_1 | Lokalita |
| K_2 | Velikost užitné plochy [m ²] |
| K_3 | Typ konstrukce |
| K_4 | Technický stav |
| K_5 | Inženýrské sítě |
| K_6 | Celková velikost pozemku [m ²] |
| K_7 | Vybavení a provedení |
| K_8 | Využitelnost |
| K_9 | Možnost parkování |
| K_{10} | Další vlivy |

$$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován výrobně-skladový areál umístěný v Liberci – Machníně a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

| Koeficient | Standardní úroveň koeficientu |
|--|--|
| Lokalita (K ₁) | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec |
| Velikost užitné plochy (K ₂) | 2 501 – 5 000 |
| Typ konstrukce (K ₃) | zděná / skeletová |
| Technický stav (K ₄) | horší |
| Inženýrské sítě (K ₅) | částečné |
| Celková velikost pozemku [m ²] (K ₆) | 5 001 - 10 000 |
| Vybavení a provedení (K ₇) | standardní |
| Využitelnost (K ₈) | výroba/skladování (administrativní zázemí) |
| Možnost parkování (K ₉) | venkovní |
| Další vlivy (K ₁₀) | bez vlivu |
| $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,00$ | |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích vzorků, u nichž jsou známy hodnocené parametry a nabídkové ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníky osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-8. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy

uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,80.

■ Popis srovnávacích nemovitostí

Níže je uveden popis srovnávacích nemovitostí z databáze GT.

Tabulka 5-3 Popis srovnávací nemovitosti 1

| | |
|-----------------------|--|
| Lokalita: | Brtnická, Velký Šenov – Malý Šenov okres Děčín |
| Užitná plocha: | 966,88 m ² |
| Technický stav: | dobry |
| Typ konstrukce: | zděná/skeletová |
| Vybavení a provedení: | standardní |
| Další vlivy: | bez vlivu |

Zdroj: vlastní zpracování



Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu. Srovnávací nemovitosti představuje výrobní areál zahrnující výrobní či skladovací halu s kancelářským zázemím a nevidovanou stavbu zhotovenou z lodních kontejnerů, která může sloužit jako další skladovací prostor. Stavebně technický stav budov areálu odpovídá stavu dobrý. Pozemky areálu dále tvoří zpevněné manipulační plochy. Dopravní dostupnost je na horší úrovni, nemovitost je dostupná z lokální komunikace.

Tabulka 5-4 Popis srovnávací nemovitosti 2

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Lokalita: | Děčín okres Děčín |
| Užitná plocha: | 8 990,00 m ² |
| Technický stav: | horší |
| Typ konstrukce: | zděná/skeletová |
| Vybavení a provedení: | standardní |
| Další vlivy: | bez vlivu |



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje výrobně skladovacího areálu, který sloužil k zajištění provozu výrobní firmy. Výrobní areál zahrnuje 21 pozemků a budov na nich umístěných o celkové výměře 22 469,00 m². Jednotlivé prostory byly také využívány také jako administrativa, podniková prodejna a jídelna. Stav jednotlivých budov je odlišný, některé prostory je možné využívat ihned, některé vyžadují rekonstrukci. Nemovitost se nachází u německých hranic v blízkosti silnice první třídy. Infrastruktura areálu zajišťuje parkování na pozemcích a funkční zasíťování s vlastní trafostanicí.

Tabulka 5-5 Popis srovnávací nemovitosti 3

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Lokalita: | Mikulášovice okres Děčín |
| Užitná plocha: | 1 800,00 m ² |
| Technický stav: | špatný |
| Typ konstrukce: | zděná/skeletová |
| Vybavení a provedení: | podstandardní |
| Další vlivy: | bez vlivu |



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje bývalé továrny na výrobu nožů. Budovy areálu nabízí využití jako skladovací nebo výrobní prostory. Budovy areálu odpovídají špatnému stavebně technickému stavu. Pozemky kolem budov jsou neuzpevněné a roste na nich travnatý porost. Nemovitost je situovaná nedaleko německých hranic a její dopravní dostupnost je na horší úrovni.

Tabulka 5-6 Popis srovnávací nemovitosti 4

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Lokalita: | Vlčice okres Děčín |
| Užitná plocha: | 3 785,90 m ² |
| Technický stav: | horší |
| Typ konstrukce: | smíšená |
| Vybavení a provedení: | podstandardní |
| Další vlivy: | bez vlivu |



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se nabídku prodeje dvoupodlažní skladové haly ve Vlčicích. Podlaží skladové haly představuje přízemí a velký půdní prostor. Smíšená konstrukce objektu se skládá v úrovni prvního podlaží z cihle a druhého podlaží z dřevěné desky. Objekt disponuje zrekonstruovanou střechou z s plechovou krytinou. Dopravní dostupnost nemovitosti je na horší úrovni.

Tabulka 5-7 Popis srovnávací nemovitosti 5

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Lokalita: | Bozkov okres Semily |
| Užitná plocha: | 1 606,00 m ² |
| Technický stav: | horší |
| Typ konstrukce: | dřevěná |
| Vybavení a provedení: | podstandardní |
| Další vlivy: | bez vlivu |



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se nabídku prodeje dřevěné haly, ve které se nachází kancelářské prostory, malé a větší příruční sklady, prostor s nákladovou rampou a 3 garážová stání. Na pozemcích kolem budov roste zeleň. Dopravní dostupnost je na horší úrovni, nemovitost je dostupná z lokální komunikace.

5.2.1.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-8 níže.

Tabulka 5-8 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--|--|--|-----------------------|---------------------------------|
| Obecné informace | | | | | |
| Zdroj ceny | Nabídková cena | Nabídková cena | Nabídková cena | Nabídková cena | Nabídková cena |
| Realizovaná cena / Nabídková cena [Kč] | 2 340 000,00 | 16 800 000,00 | 3 990 000,00 | 2 900 000,00 | 2 560 000,00 |
| Koeficient druhu transakce | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| Upravená srovnávací cena [Kč] | 1 872 000,00 | 13 440 000,00 | 3 192 000,00 | 2 320 000,00 | 2 048 000,00 |
| Užitná plocha [m²] | 966,88 | 8 990,00 | 1 800,00 | 1 700,00 | 1 606,00 |
| JTC_s [Kč/m²] | 1 936,13 | 1 494,99 | 1 773,33 | 1 364,71 | 1 275,22 |
| Komparace | | | | | |
| Lokalita (K₁) | Brtnická, Velký Šenov - Malý Šenov | Rudolfova, Děčín - Děčín IX-Bynov | Mikulášovice, okres Děčín | Vlčice, okres Trutnov | Bozkov, Semily |
| | 0,80 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| Velikost užitné plochy (K₂) | < 1000 | > 7501 | 1001 - 2500 | 1001 - 2500 | 1001 - 2500 |
| | 1,10 | 0,90 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Typ konstrukce (K₃) | zděná / skeletová | zděná / skeletová | zděná / skeletová | smíšená | dřevěná |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,85 |
| Technický stav (K₄) | dobrý | horší | špatný | horší | horší |
| | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 |
| Inženýrské sítě (K₅) | kompletní | částečné | částečné | částečné | částečné |
| | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Celková velikost pozemku [m²] (K₆) | 1 001 - 5 000 | 20 001 - 25 000 | 1 001 - 5 000 | 1 001 - 5 000 | 5 001 - 10 000 |
| | 0,95 | 1,15 | 0,95 | 0,95 | 1,00 |
| Vybavení a provedení (K₇) | standardní | standardní | podstandardní | podstandardní | podstandardní |
| | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Využitelnost (K₈) | výroba/skladování (administrativní zázemí) | výroba/skladování (administrativní zázemí) | výroba/skladování (administrativní zázemí) | sklady | sklady + administrativní zázemí |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,95 |
| Možnost parkování (K₉) | venkovní | venkovní | venkovní | venkovní | garáž |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| Další vlivy (K₁₀) | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Index srovnávací nemovitosti (I_s) | 0,92 | 0,88 | 0,68 | 0,61 | 0,64 |
| IJTC_s [Kč/m²] | 2 104,49 | 1 698,85 | 2 607,84 | 2 237,23 | 1 992,53 |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce. Koeficient druhu transakce byl užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

5.2.1.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-8. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-9).

Tabulka 5-9 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

| Statistické vyhodnocení | |
|--|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí | 5 |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí | 5 |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m ²] | 1 698,85 |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m ²] | 2 607,84 |
| Směrodatná odchylka [Kč/m²] | 333,64 |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 1 794,55 |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 2 461,83 |
| Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²] | 2 128,19 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Areálu a Haly

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_{10}$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-10 Stanovení jednotkové tržní ceny Areálu a Haly

| | Areál | Hala |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lokalita (K_1) | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec |
| | 1,00 | 1,00 |
| Velikost užitné plochy (K_2) | 2501 - 5000 | < 1000 |
| | 1,00 | 1,10 |
| Typ konstrukce (K_3) | zděná / skeletová | zděná / skeletová |
| | 1,00 | 1,00 |
| Technický stav (K_4) | špatný | horší |
| | 0,95 | 1,00 |
| Inženýrské sítě (K_5) | částečné | částečné |
| | 1,00 | 1,00 |

| | Areál | Hala |
|---|--|--|
| Celková velikost pozemku [m^2] (K_6) | 5 001 - 10 000 | < 1 000 |
| | 1,00 | 0,90 |
| Vybavení a provedení (K_7) | podstandardní | podstandardní |
| | 0,90 | 0,90 |
| Využitelnost (K_8) | výroba/skladování (administrativní zázemí) | sklady + administrativní zázemí |
| | 1,00 | 0,95 |
| Možnost parkování (K_9) | venkovní | parkování v okolí |
| | 1,00 | 0,90 |
| Další vlivy (K_{10}) | bez vlivu | stavba bez stavebního povolení a kolaudace, samostatně nepřístupné |
| | 1,00 | 0,80 |
| Index oceňované nemovitosti (I_o) | 0,86 | 0,61 |
| JTC_o [Kč/m²] | 1 830,24 | 1 298,20 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.4 Stanovení hodnoty Areálu a Haly porovnávacím přístupem

Hodnota Areálu a Haly byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich užitné plochy.

Tabulka 5-11 Stanovení hodnoty Areálu a Haly porovnávacím přístupem

| Nemovitosti | Užitná plocha [m^2] | JTC _o [Kč/m ²] | Hodnota (zaokrouhlena na tisíce Kč) [Kč] |
|---------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| Areál | 3 740,60 | 1 830,24 | 6 846 000,00 |
| Hala | 379,10 | 1 298,20 | 492 000,00 |
| Celkem | | | 7 338 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Stanovení hodnoty funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace metodou nepřímého porovnání

5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v ulici Tolstého se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-12 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitá pro stanovení hodnoty Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

| Koeficient | Název koeficientu |
|------------|------------------------------------|
| K_1 | Lokalita |
| K_2 | Velikost pozemku [m ²] |
| K_3 | Inženýrské sítě |
| K_4 | Svažitost |
| K_5 | Využitelnost |
| K_6 | Zastavitelnost |
| K_7 | Další vlivy |

$$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován výrobně-skladový areál umístěný v Liberci – Machníně a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-13 Definice parametrů standardní nemovitosti

| Koeficient | Standardní úroveň koeficientu |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Lokalita (K_1) | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec |
| Velikost pozemku (K_2) | 5 001 – 10 000 |
| Inženýrské sítě (K_3) | dostupné |
| Svažitost (K_4) | svažitý |
| Využitelnost (K_5) | plochy bydlení |
| Zastavitelnost (K_6) | standardní |
| Další vlivy (K_7) | bez vlivu |

$$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací vzorky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti a nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2021 až 2023). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném

množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění použito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-18. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

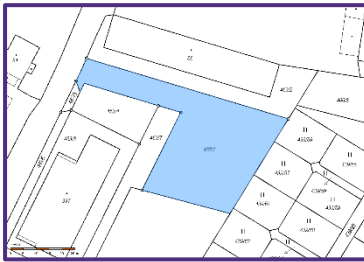
Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

Přepoččet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztahenou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

■ Popis srovnávacích nemovitostí

Níže je uveden popis srovnávacích nemovitostí z databáze GT.

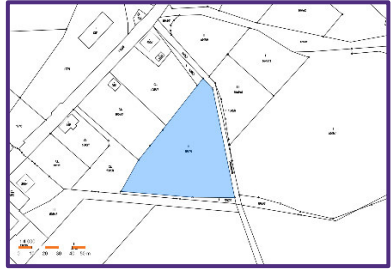
Tabulka 5-14 Popis srovnávací nemovitosti 1

| | | |
|------------------|---------------------------|---|
| Lokalita: | Liberec XXXIII-Machnín |  |
| | okres Liberec | |
| Výměra pozemku: | 1 973,00 m ² | |
| Inženýrské sítě: | dostupné | |
| Svažitost: | Rovinatý až mírně svažité | |
| Využitelnost: | plochy bydlení | |
| Zastavitelnost | standardní | |
| Další vlivy: | bez vlivu | |

Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 453/1 (k. ú. Machnín), jež je v katastru nemovitostí evidovaná pod číslem řízení V-2717/2021-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

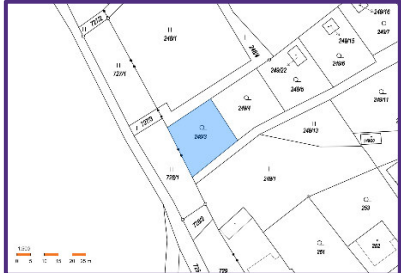
Tabulka 5-15 Popis srovnávací nemovitosti 2

| | | |
|------------------|--------------------------------|---|
| Lokalita: | Liberec XXXI - Krásná Studánka |  |
| | okres Liberec | |
| Výměra pozemku: | 4 155,00 m ² | |
| Inženýrské sítě: | Dostupné | |
| Svažitost: | rovinatý až mírně svažité | |
| Využitelnost: | plochy bydlení | |
| Zastavitelnost | standardní | |
| Další vlivy: | bez vlivu | |

Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje pozemku parc. č. 1047/1 (k. ú. Krásná Studánka). Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.


Tabulka 5-16 Popis srovnávací nemovitosti 3

| | | |
|------------------|---------------------------|--|
| Lokalita: | Liberec XX-Ostašov |  |
| | okres Liberec | |
| Výměra pozemku: | 373,00 m ² | |
| Inženýrské sítě: | dostupné | |
| Svažitost: | rovinatý až mírně svažité | |
| Využitelnost: | plochy bydlení | |
| Zastavitelnost | standardní | |
| Další vlivy: | bez vlivu | |

Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 249/3 (k. ú. Ostašov u Liberce), jež je v katastru nemovitostí evidovaná pod číslem řízení V-4592/2023-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

Tabulka 5-17 Popis srovnávací nemovitosti 4

| | | |
|------------------|-------------------------|---|
| Lokalita: | Mníšek |  |
| Výměra pozemku: | okres Liberec | |
| Inženýrské sítě: | 3 700,00 m ² | |
| Svažitost: | dostupné | |
| Využitelnost: | svažitý | |
| Zastavitelnost | plochy bydlení | |
| Další vlivy: | standardní | |
| | bez vlivu | |

Zdroj: vlastní zpracování

Jedná se o nabídku prodeje pozemků parc. č. 1276/25 a parc. č. 1282/17 (k. ú. Mníšek u Liberce). Pozemky se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

5.2.2.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-18 níže.

Tabulka 5-18 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s)

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---------------------------------------|---|--|-----------------------|
| Obecné informace | V-2717/2021-505 | | V-4592/2023-505 | |
| Zdroj ceny | Realizovaná cena | Nabídková cena | Realizovaná cena | Nabídková cena |
| Datum transakce | 1. kvartál 2021 | x | 2. kvartál 2023 | x |
| Realizovaná cena / Nabídková cena [Kč] | 1 209 000,00 | 5 950 000,00 | 360 000,00 | 3 980 000,00 |
| Koeficient data transakce | 1,53 | 1,00 | 1,01 | 1,00 |
| Koeficient druhu transakce | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Upravená srovnávací cena [Kč] | 1 849 770,00 | 5 355 000,00 | 363 600,00 | 3 582 000,00 |
| Výměra pozemku [m²] | 1 973,00 | 4 155,00 | 373,00 | 3 700,00 |
| JTC_s [Kč/m²] | 937,54 | 1 288,81 | 974,80 | 968,11 |
| Komparace | | | | |
| Lokalita (K₁) | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXI - Krásná Studánka, okres Liberec | Novinská, Liberec - Liberec XX-Ostašov | Mníšek, okres Liberec |
| | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,95 |
| Velikost pozemku (K₂) | 1 001 – 5 000 | 1 001 – 5 000 | < 1 000 | 1 001 – 5 000 |
| | 1,05 | 1,05 | 1,10 | 1,05 |
| Inženýrské sítě (K₃) | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Svažitost (K₄) | rovinatý až mírně svažitý | rovinatý až mírně svažitý | rovinatý až mírně svažitý | svažitý |
| | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| Využitelnost (K₅) | plochy bydlení | plochy bydlení | plochy bydlení | plochy bydlení |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Zastavitelnost (K₆) | standardní | standardní | standardní | standardní |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Další vlivy (K₇) | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Index srovnávací nemovitosti (I_s) | 1,10 | 1,10 | 1,21 | 1,00 |
| IJTC_s [Kč/m²] | 852,31 | 1 171,65 | 805,62 | 968,11 |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny, koeficientu data transakce a koeficientu druhu transakce*).

*) Koeficient druhu transakce byl užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

5.2.2.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-18. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny byly tedy použity všechny 3 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-19).

Tabulka 5-19 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

| Statistické vyhodnocení | |
|--|---------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m ²] | 805,62 |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m ²] | 1 171,65 |
| Směrodatná odchylka [Kč/m²] | 163,14 |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 786,28 |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 1 112,56 |
| Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²] | 949,42 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_7$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-20 Stanovení jednotkové tržní ceny funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

| | Pozemky pro bydlení 1 | Pozemky pro bydlení 2 | Pozemek 450/8 | Pozemky pro sport | Areálové pozemky 1 | Areálové pozemky 2 | Areálové pozemky 3 | Komunikace |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lokalita (K_1) | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec | Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Velikost pozemku (K_2) * | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 | > 20 000 |
| | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Inženýrské sítě (K_3) | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné | dostupné |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Svažitost (K_4) | svažitý | svažitý | rovinatý až mírně svažitý | svažitý | rovinatý až mírně svažitý | rovinatý až mírně svažitý | rovinatý až mírně svažitý | rovinatý až mírně svažitý |
| | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Využitelnost (K_5) | plochy bydlení | plochy bydlení | plochy bydlení | sport | plochy bydlení | plochy bydlení | plochy bydlení | komunikace |
| | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,40 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,20 |
| Zastavitelnost (K_6) | 2/5 využitelné jako zemědělské | část využitelná jako zemědělská | standardní | část využitelná jako zemědělská | standardní | nevhodný tvar | nevhodný tvar | standardní |
| | 0,60 | 0,70 | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 0,20 | 0,20 | 1,00 |
| Další vlivy (K_7) | bez vlivu | bez vlivu | pozemek byl využíván jako zázemí stavební firmy - nachází se na něm zbytky stavebního odpadu, mokřad | bez vlivu | (+) přístavba Objektu č. 05 (-) pozemek byl využíván jako zázemí stavební firmy - nachází se na něm zbytky stavebního odpadu | bez vlivu | bez vlivu | bez vlivu |
| | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Index oceňované nemovitosti (I_o) | 0,54 | 0,63 | 0,90 | 0,31 | 0,99 | 0,19 | 0,19 | 0,19 |
| JTC_o [Kč/m²] | 512,69 | 598,13 | 854,48 | 294,32 | 939,93 | 180,39 | 180,39 | 180,39 |

Zdroj: vlastní zpracování

*) Koeficient velikosti pozemku je uvažován jako kompletní výměra všech pozemků, neboť se pro účely tohoto znaleckého posudku uvažuje ocenění nemovitých věcí jako jednoho celku.

5.2.2.4 Stanovení hodnoty Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace porovnávacím přístupem

Hodnota Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich výměry.

Tabulka 5-21 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

| Nemovitosti | Výměra pozemku [m ²] | JTC _o [Kč/m ²] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Pozemky pro bydlení 1 | 40 930,00 | 512,69 | 20 984 000,00 |
| Pozemky pro bydlení 2 | 8 401,00 | 598,13 | 5 025 000,00 |
| Pozemek 450/8 | 9 665,00 | 854,48 | 8 259 000,00 |
| Pozemky pro sport | 2 856,00 | 294,32 | 841 000,00 |
| Areálové pozemky 1 | 2 409,77 | 939,93 | 2 265 000,00 |
| Areálové pozemky 2 | 765,00 | 180,39 | 138 000,00 |
| Areálové pozemky 3 | 744,00 | 180,39 | 134 000,00 |
| Komunikace | 1 075,23 | 180,39 | 194 000,00 |
| Celkem | | | 37 840 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V této kapitole je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem.

Tabulka 5-22 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

| Funkční celek | Hodnota [Kč] |
|--------------------|--------------|
| Areál | 6 846 000,00 |
| Hala | 492 000,00 |
| Areálové pozemky 1 | 2 265 000,00 |
| Areálové pozemky 2 | 138 000,00 |

| Funkční celek | Hodnota [Kč] |
|-----------------------|----------------------|
| Areálové pozemky 3 | 134 000,00 |
| Pozemky pro bydlení 1 | 20 984 000,00 |
| Pozemky pro bydlení 2 | 5 025 000,00 |
| Pozemek 450/8 | 8 259 000,00 |
| Pozemky pro sport | 841 000,00 |
| Komunikace | 194 000,00 |
| Celkem | 45 178 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):
45 178 000,00 Kč

6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Matouš Urban, Dis.

6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili jako součet hodnot funkčních celků Areálu, Haly, Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Komunikace, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8 a Pozemků pro sport.

S přihlédnutím ke skutečnosti, že údaje o realizovaných transakcích týkajících se Nemovitostí nebyly k dispozici v dostatečném množství, případně k těmto nemovitostem nebyly dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro obvyklou cenu, byla hodnota Nemovitostí stanovena v úrovni tržní hodnoty.

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí
k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):
45 178 000,00 Kč
(slovy: čtyřicet pět milionů sto sedmdesát osm tisíc korun českých)**

6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

7 ZÁVĚR

Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín včetně součástí a příslušenství, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Konkrétně se jedná o následující nemovitosti:

- i. pozemek p. č. st. 55, výměra: 888 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří: Tolstého č. p. 5, způsob využití: bytový dům;
- ii. pozemek p. č. st. 56, výměra: 7 773 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří: Tolstého č. p. 4, způsob využití: bytový dům;
- iii. pozemek p. č. 449, výměra: 2 909 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;
- iv. pozemek p. č. 450/8, výměra: 9 665 m², druh pozemku: trvalý travní porost;
- v. pozemek p. č. 450/9, výměra: 2 856 m², druh pozemku: trvalý travní porost;
- vi. pozemek p. č. 453/2, výměra: 721 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;
- vii. pozemek p. č. 466/8, výměra: 484 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- viii. pozemek p. č. 487/1, výměra: 8 401 m², druh pozemku: trvalý travní porost;
- ix. pozemek p. č. 1068/4, výměra: 1 341 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace;
- x. pozemek p. č. 450/1, výměra: 37 364 m², druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;
- xi. pozemek p. č. 450/10, výměra: 3 566 m², druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění

(zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši

45 178 000,00 Kč

(Slovy: čtyřicet pět milionů sto sedmdesát osm tisíc korun českých).

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 123, katastrální území Machnín, obec Liberec
- Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 842, katastrální území Machnín, obec Liberec
- Příloha č. 3 Katastrální mapa s vyznačením Předmětu ocenění
- Příloha č. 4 Fotodokumentace
- Příloha č. 5 Informace o použitých vzorcích z databáze srovnávacích nemovitostí

9 POSLEDNÍ STRANA

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

| | |
|---|---|
| <p>Obor Ekonomika</p> <p>pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloing, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snižení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)</p> <p>pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařídování majetku do odpisových tříd pro daňové účely</p> <p>pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů</p> <p>pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora</p> <p>pro ceny a odhady: oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžlých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy</p> | <p>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, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání vztahů mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobné technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží</p> <p>Obor Ekologie identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží</p> <p>Obor Právní vztahy k cizině mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie</p> <p>Obor Elektrotechnika automatizace</p> <p>Obor Kybernetika výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů</p> |
|---|---|


Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: **025028/2024**

V Praze dne 15. 3. 2024

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Otisk kulaté pečeti:


 Grant Thornton Appraisal services a.s.
 Zastoupena členem správní rady, společností
 FPro s.r.o.
 Při výkonu funkce zastupuje
 Ing. František Poborský, Ph.D.

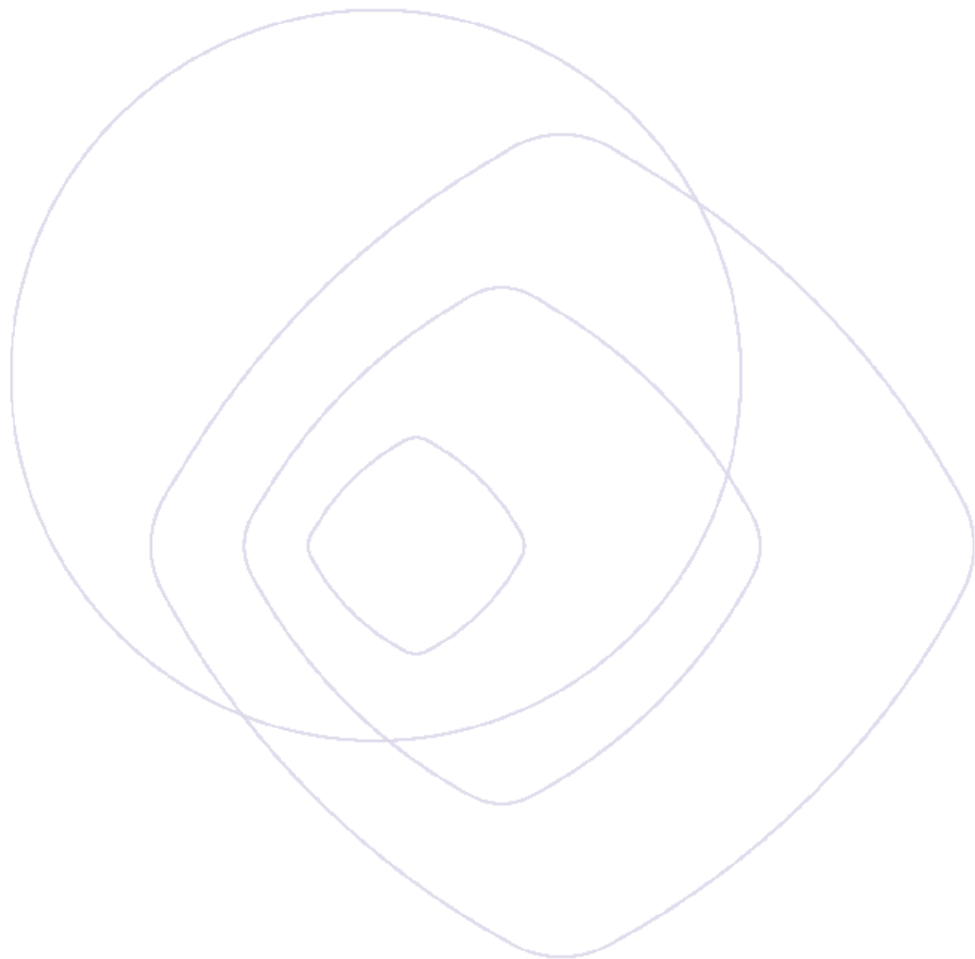

 Ing. Petr Turczer


 Matouš Urban, DiS.

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.

Pro potřeby vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.





PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

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

Vlastnické právo

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

| | | | | |
|--|--------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| P St. | 55 | 888 zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: Liberec XXXIII-Machnín, č.p. 5, byt.dům</i> | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55</i> | | | | |
| P St. | 56 | 7773 zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: Liberec XXXIII-Machnín, č.p. 4, byt.dům</i> | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56</i> | | | | |
| P | 449 | 2909 ostatní plocha | manipulační plocha | |
| P | 450/8 | 9665 trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| P | 450/9 | 2856 trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| P | 453/2 | 721 ostatní plocha | manipulační plocha | |
| P | 466/8 | 484 ostatní plocha | jiná plocha | |
| P | 487/1 | 8401 trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| P | 1068/4 | 1341 ostatní plocha | ostatní komunikace | |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 5 000 000 Kč

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2007.

V-6940/2007-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Vznik předkupního práva dne 9.3.2006.

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 1068/4

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) PR 1530/1996
č.sp.1018810541 ze dne 03.02.2006.

Z-2619/2006-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo zákonné**

Vznik zástavního práva dne 26.3.2009, pohledávka ve výši 2 097 799 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 487/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1002740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5547/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Předkupní právo**

Vznik předkupního práva dne 26.3.2009.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 487/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1002740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5547/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 30 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 15 000 000 Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 55, Parcela: St. 56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.11.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 13.11.2009.

V-8115/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Předkupní právo**

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva V-3857/2010 -505 ze dne 25.05.2010.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 3 691 171,70 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. 55, Parcela: St. 56, Parcela: 1068/4, Parcela: 449, Parcela: 450/8,
Parcela: 450/9, Parcela: 453/2, Parcela: 466/8, Parcela: 487/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1165931/2013 /2601-25200-506767 ze dne 19.11.2013 a opravné rozhodnutí č.j. 1195476/13/2601-25200-506767 ze dne 2.12.2013.

Z-16175/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 3 836 669 Kč, budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč

Oprávnění pro

Kozák Martin, U Potůčku 621/8, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 450/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2011.

V-6431/2011-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 2431/2014/0028 ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 13:04:05. Zápis proveden dne 15.04.2014.

V-1796/2014-505

Pořadí k 30.09.2011 00:00

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 000 000 Kč a pohledávky do výše 3 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 6 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 13.11.2017.

V-10723/2017-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

k zřizování dalších zástavních práv

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1068/4

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-2619/2006-505

o Omezení dispozičních práv

k zřizování zástavních práv

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 487/1

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5547/2009-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -38 ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 12:57:00. Zápis proveden dne 03.06.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-3814/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -126 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 10:58:00. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5385/2014-509

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Ing. Roman Světlý, Topolová 9, 253 01 Chýně

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí n. Lab. KSLB54INS-36531/2013 -A-112 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2014 13:59:10. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8576/2014-201

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

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 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

V-11638/2021-505

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 3464/1996 ze dne 30.10.1996, právní účinky vkladu ke dni 30.10.1996.
POLVZ:264/1996 Z-8400264/1996-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví PŮ-JPŮ-7519/2001 /Kr ze dne 03.12.2001. Právní moc ke dni 29.01.2002.
Z-561/2002-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec
- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 15.11.2006, příklepem ke dni 14.8.2006.
Z-16146/2006-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec
- o Smlouva kupní ze dne 27.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2006.
V-8181/2006-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec
- o Smlouva kupní ze dne 08.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2008.
V-8510/2008-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 09.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2009.
V-2407/2009-505
Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: [REDACTED]
Liberec

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 450/8 | 71542 | 8840 |
| | 74612 | 825 |
| 450/9 | 71542 | 2856 |
| 487/1 | 71542 | 8401 |

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

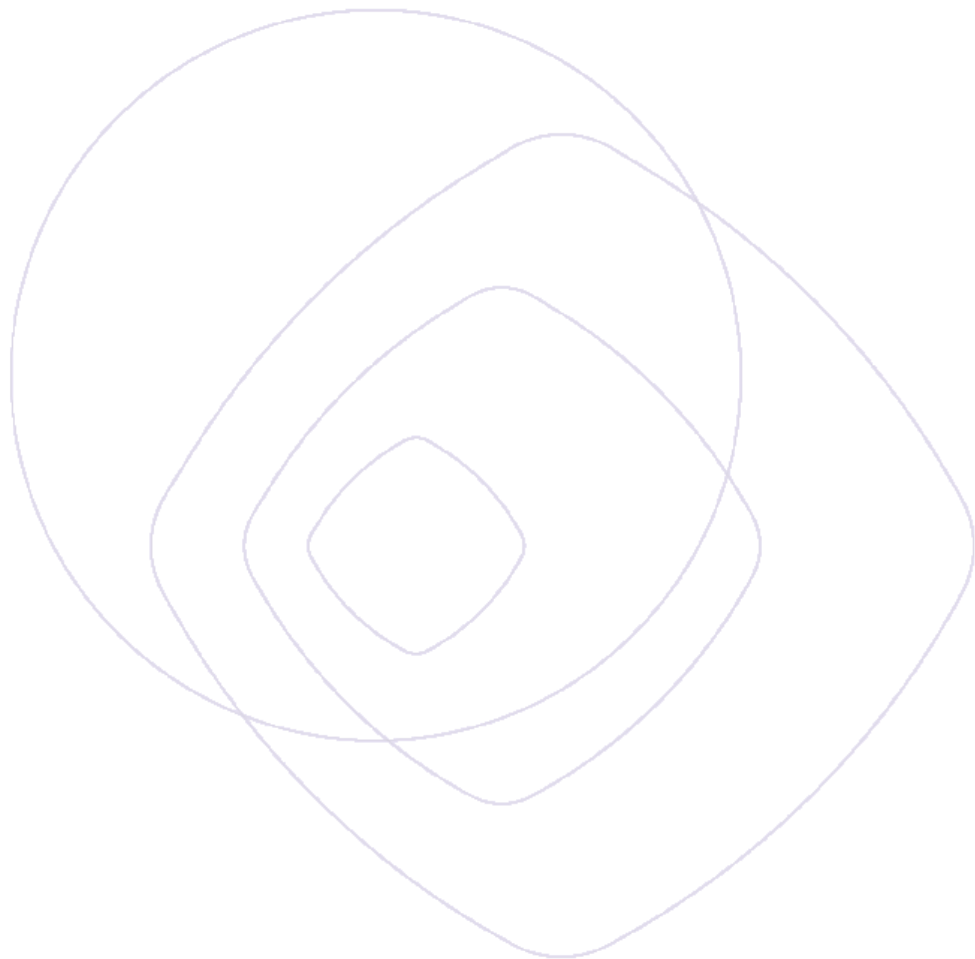
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.11.2021 17:07:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



PŘÍLOHA Č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6 | 24220299 | |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

450/1

37364 trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

450/10

3566 trvalý travní porost

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 5 000 000 Kč

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2007.

V-6940/2007-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva V-3857/2010 -505 ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 000 000 Kč a pohledávky do výše 3 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 6 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky**

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 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 13.11.2017.

V-10723/2017-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 76 518,71 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Liberecký kraj, České mládeže 1122, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

Pořadí k 23.07.2018 11:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 472 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: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

Pořadí k 15.10.2018 10:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

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 -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 122 456 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

Pořadí k 20.11.2018 15:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 472 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: 450/1, Parcela: 450/10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

Pořadí k 11.12.2019 07:17

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 -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

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 -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 972 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: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

V-6215/2021-505

Pořadí k 07.06.2021 10:34

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 -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

V-6215/2021-505

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 -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

V-6215/2021-505

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 24220299

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 185/2020 -9 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 07:19:20. Zápis proveden dne 06.02.2020; uloženo na prac. Jeseník Z-323/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník - Mgr. Alan Havlice 197 EX-185/2020 -14 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 07:18:29. Zápis proveden dne 10.02.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-610/2020-505

o **Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**

(dlužník Ing. Jan Imlauf, nar. 3.2.1961,
insolv. řízení KSLB 57 INS 36531/2013)

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 24220299
Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) KSLB 57-INS36531/2013 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 14:58:49. Zápis proveden dne 23.02.2021.

Z-629/2021-505

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 24220299

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-51/2021 -35 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 11:00:09. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Tábor

Z-1949/2021-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-51/2021 -41 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 11:00:08. Zápis proveden dne 11.05.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-2031/2021-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-51/2021 -117 ze dne 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2021 14:27:20. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-3172/2021-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2013.

V-4358/2013-505

Pro: MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6 RČ/IČO: 24220299

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 450/1 | 71542 | 15779 |
| | 74612 | 21585 |
| 450/10 | 71542 | 3566 |

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

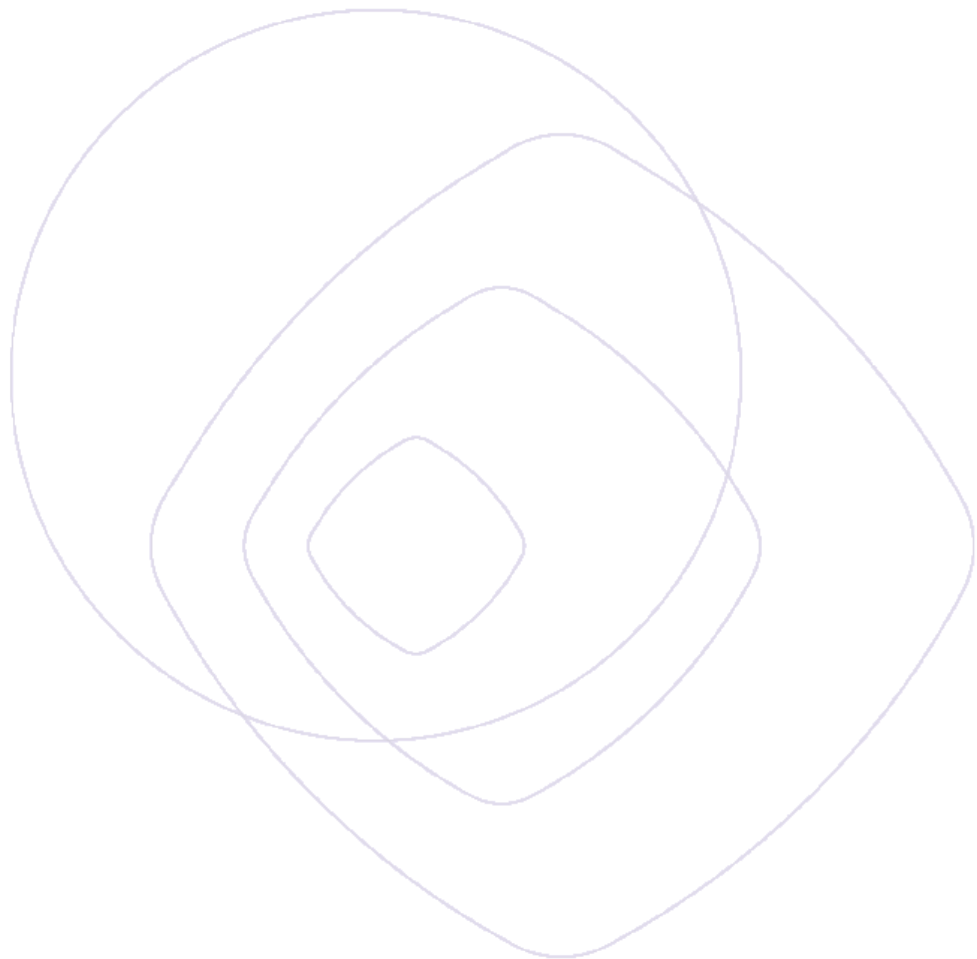
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

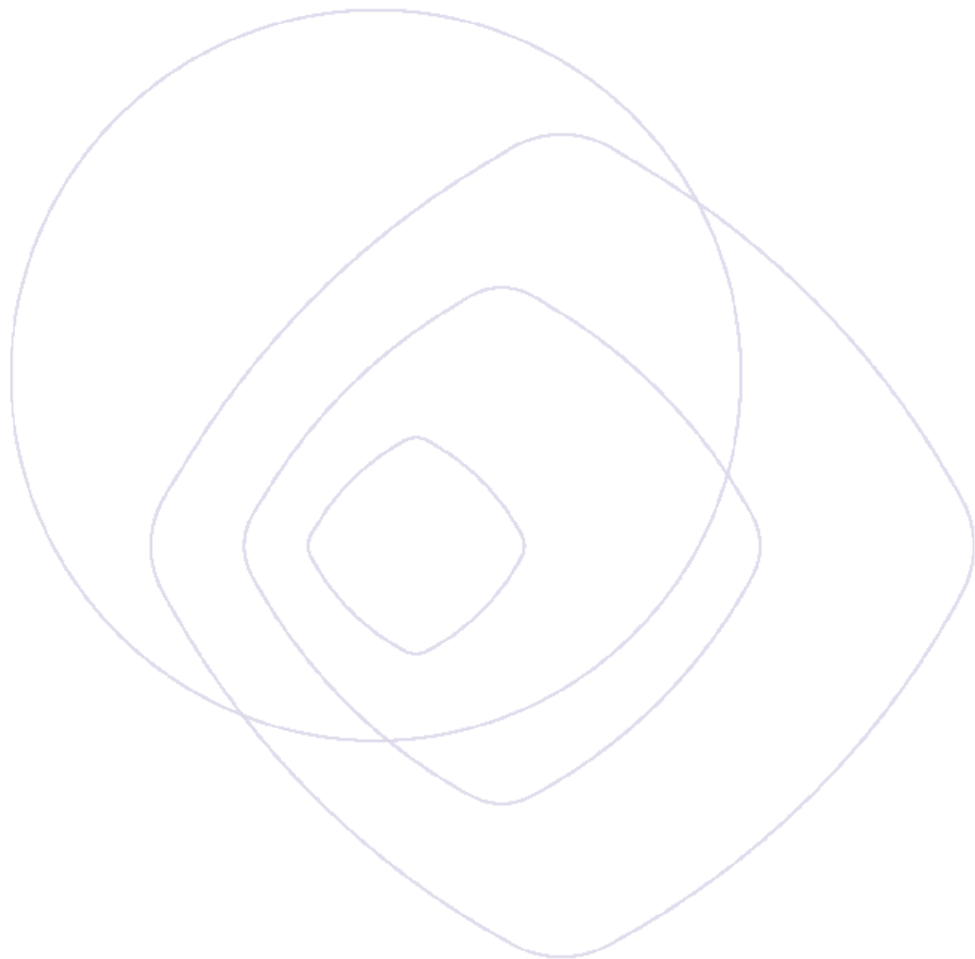
Vyhotoveno: 23.11.2021 13:12:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



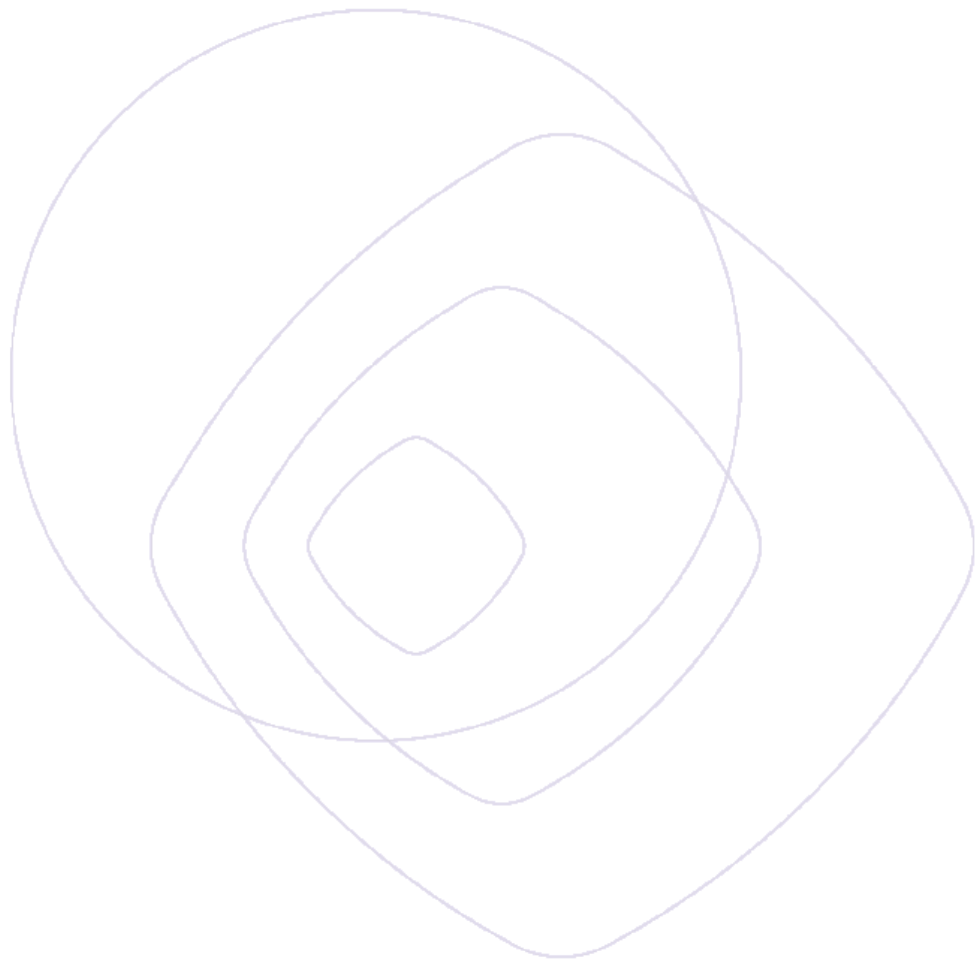
PŘÍLOHA Č. 3



PŘÍLOHA Č. 4







PŘÍLOHA Č. 5



Prodej výrobní haly, prostoru 866 m² Brtnická, Velký Šenov - Malý Šenov 2 340 000 Kč (2 702 Kč za m²)

Město Velký Šenov leží v okrese Děčín, v Ústeckém kraji, na pomezí Národního Parku České Švýcarsko, Lužických hor v západní části Šluknovského výběžku. Cca 16 km od Velkého Šenova leží jihovýchodním směrem město Rumburk. Město poskytující komplexní občanskou vybavenost je Varnsdorf ležící jv směrem ve vzdálenosti 25 km. Hranice s Německem je vzdušnou čarou vzdálena 5 km a nejbližší německé město Sebnitz leží do 9 km východním směrem. Ve Velkém Šenově je dostupná občanská vybavenost, žije zde okolo 1964 obyvatel a celková katastrální výměra činí 1 982 ha. Velký Šenov se dělí na místní části zvané Janovka, Knížecí, Leopolda, Malý Šenov a Staré Hraběcí. Nemovitost v místní části Staré Hraběcí, která se nachází jv od samotného centra ve vzdálenosti 1,25 km. Velký Šenov disponuje několika obchody, nabízí běžné služby, lékařskou péčí, dostatečnou kapacitou předškolních zařízení i ZŠ, dobrým, silničním, dále i železničním a autobusovým spojením, které jej propojuje s okolím. Tato lokalita je polohou a dostupností srovnatelná s podobnými částmi situovanými v pohraničí.

Zděná stavba haly s výrobními či skladovacími prostory s kancelářským zázemím, půdorysně obdélníkového tvaru o celkové zastavěné ploše 765 m². Stavba stojí na parc. č. 233 jehož je součástí, pod č. p. 63, jiná stavba. Parc. č. 724/8, parc. č. 749/1 a prac. č. 749/2, které objekt obklopují, jsou v součtu o celkové výměře 2271 m², ostatní plocha. Na parc. č. 749/1 se dále nachází v KN nezakreslená stavba v sv rohu haly, zhotovená z lodních kontejnerů, s plechovou střešní krytinou, která není stavebně spjata se stavbou haly na parc. č. 233. Tento objekt může sloužit jako další skladovací prostor. K datu místního šetření je uzavřena ze tří světových stran a její rozměry činí 11,75m x 5,7 m. Stavba haly je nepodsklepená, o 1 NP. V jedné třetině objektu, v jeho západní části je však vytvořeno 2. NP v podstřeší s celkovou plochou 176,5 m² a světlé výšce v nejvyšším bodě 2,49 m, které může sloužit jako další skladovací prostor navíc ke zbývající ploše objektu v úrovni 1. NP. Jedná se o původní objekt, postavený přibližně v 60. letech min. století, který byl dle sdělení následně rekonstruován cca před 15-ti lety a dále stavebně přizpůsobován dle aktuálních požadavků vyplývajících z charakteru jeho dalšího využití. Před objektem haly na pozemku parc. č. 749/1 se převážně nachází zpevněná plocha s asfaltovým povrchem, která může sloužit pro parkování vozidel

pro areál, případně může sloužit i jako venkovní skladovací prostor. Za objektem na parc. č. 749/2 se dále již nachází pouze travnatá plocha bez využití s nezakreslenou studnou o neznámých parametrech.

Přístup přes parc. č. 749/3, ostatní plocha, jiná plocha spol. TRATEC – CS, s. r. o., dále souběžně navazuje parc. č. 989/1, který má charakter zpevněné komunikace s asfaltovým povrchem (ul.

Brtnická) ve vlastnictví Ústeckého kraje.

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Celková cena: | 2 340 000 Kč za nemovitost | Podlaží: | 2 |
| Cena za m ² : | 2 702 Kč | Plocha zastavěná: | 765 m ² |
| Poznámka k ceně: | Vyvolávací cena dražby! | Užitná plocha: | 866 m ² |
| Aktualizace: | 24.01.2024 | Parkování: | ✓ |
| ID: | 809608524 | Voda: | Dálkový vodovod |
| Stavba: | Cihlová | Plyn: | Plynovod |
| Stav objektu: | Dobry | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Elektrina: | 230V, 400V |
| Typ domu: | Přízemní | Komunikace: | Asfaltová |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

| | |
|--------------|--|
| Večerka: | Potraviny Velký Šenov (591 m) |
| Cukrárna: | Coffeeteria-Restaurant (3129 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště (1148 m) |
| Kino: | Kino Velký Šenov (578 m) |
| Hospoda: | Hostinec TJ Spartak Mikov (3944 m) |
| Bus MHD: | Velký Šenov, Stap 07 (149 m) |
| Bankomat: | Bankomat MONETA Money Bank (3056 m) |
| Pošta: | Pošta Velký Šenov - Česká pošta, s.p. (700 m) |
| Školka: | MŠ Velký Šenov (416 m) |
| Vlak: | Velký Šenov (720 m) |
| Sportoviště: | Město Velký Šenov - Tenis (830 m) |
| Škola: | ZŠ Velký Šenov (699 m) |
| Restaurace: | Restaurace Kino (578 m) |

Kontaktovat:



Petra Menšíková

+420 731 569 896

+420 577 011 415

mensikova@draspomorava.cz



Dražební společnost MORAVA

Dlouhá 4433, 76001 Zlín

<https://www.draspomorava.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej výrobní haly, prostoru 8 990 m²

Rudolfova, Děčín - Děčín IX-Bynov

16 800 000 Kč (1 869 Kč za m²)

G

MIMOPRÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

PROHLÍDKOVÝ DEN 6.6.2023 OD 13H. Termín je třeba rezervovat předem! Nabízíme výrobně skladovací areál, který se nachází na severozápadním okraji Děčína v části Bynov, a byl ještě do jara loňského roku užíván převážně k výrobě, skladování a zajištění provozu výrobní firmy. Nemovitost sestává z 21 pozemků a budov na nich umístěných o celkové výměře 22.469m². Po dohodě lze realizovat i prodej jednotlivých funkčních částí areálu.

Areál je oplocen, budovy v areálu jsou seskupeny ve funkčně propojených celcích, a ty propojeny vnitropodnikovými komunikacemi. Nejstarší budovy areálu byly postaveny ve 30.tých letech 20.stol a následně byly v 50. až 70. letech dostavěny další. Jednotlivé prostory byly donedávna využívány jako administrativní, výrobní, skladovací a prostory pro podnikovou prodejnu a jídelnu. Infrastruktura zajišťuje parkování na vlastních pozemcích i kompletní funkční zasíťování s vlastní trafostanicí. Stav jednotlivých budov je rozdílný, některé prostory je možné využívat hned, jiné potřebují rekonstrukci či úpravu pro další využití.

V místě je základní občanská vybavenost – pošta, obchody, restaurace. V docházkové vzdálenosti je stanice autobusů MHD Děčín – U Zámečku. Okolní zástavbu tvoří převážně obytná zástavba rodinných a panelových domů, v menší míře pak obdobné průmyslové areály. Nemovitost je umístěna ve svažitém terénu Děčínské vrchoviny, kde v těsné blízkosti začíná zalesněná oblast CHKO Labské pískovce sahající až ke státní hranici s Německem.

Nabízené prostory jsou vhodné pro záměr výrobní, skladovací či investiční, formou pronájmů jednotlivých objektů. Prodej je nabízen v rámci insolvenčního řízení a veškeré právní vady a závazky

zaniknou zpeněžením (prodejem) nemovitosti.

Pro více informací, zaslání dalších materiálu a termín individuální prohlídky kontaktujte naši certifikovanou makléřku.

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena: | 16 800 000 Kč za nemovitost | Podlaží: | 3 |
| Cena za m ² : | 1 869 Kč | Užitná plocha: | 8990 m ² |
| Poznámka k ceně: | včetně provize | Parkování: | ✓ |
| ID zakázky: | 56542 | Garáž: | ✓ |
| Aktualizace: | 22.01.2024 | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Stavba: | Cihlová | Elektřina: | 230V, 400V |
| Stav objektu: | Dobrý | Doprava: | Vlak, Silnice, MHD, Autobus |
| Umístění objektu: | Okraj obce | Komunikace: | Betonová, Asfaltová |
| Typ domu: | Patrový | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

| | |
|--------------|--|
| Večerka: | Potraviny Rudolfova (129 m) |
| Hospoda: | Pivnice Na Čechách (947 m) |
| Kino: | Kino Sněžník (3086 m) |
| Cukrárna: | Cukrárna ViDu (3540 m) |
| Veterinář: | Veterinární ordinace Pod Červeným v... (3476 m) |
| Divadlo: | Městské divadlo Děčín (2655 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště Rudolfova (195 m) |
| Sportoviště: | TJ Lokomotiva Děčín, o.s. (570 m) |
| Pošta: | Pošta Děčín 2 - Česká pošta, s.p. (3308 m) |
| Vlak: | Děčín-Bynov (394 m) |
| Lékař: | poliklinika Děčín (4146 m) |
| Bus MHD: | Děčín, U zámečku (108 m) |
| Obchod: | Centrum Pivovar Děčín (2893 m) |
| Škola: | Speciální základní škola, Speciální mat... (133 m) |
| Bankomat: | Bankomat ČSOB (2893 m) |
| Lékárna: | Lékárna Bynov (92 m) |
| Restaurace: | Restaurace Marion (207 m) |
| Školka: | Základní škola a Mateřská škola Děčín ... (134 m) |

Kontaktovat:



Jitka Břehová

+420 774 163 663

jitka.brehova@rkevropa.cz



EVROPA realitní kancelář OLOMOUC

tř. Kosmonautů 1288/1, 77900 Olomouc - Hodolany

★★★★★ (3)

<https://www.rkevropa.cz/olomouc>

[Více o společnosti »](#)



Prodej ubytovacího zařízení 1 800 m²

Mikulášovice, okres Děčín

3 990 000 Kč (2 217 Kč za m²)

G

MIMOŘÁDNÉ
NEHOSPODÁRNÁ

Pokud hledáte zajímavé a atypické prostory k bydlení, najdete je možná v této bývalé továrně. Nabízím prodej zajímavého objektu, bývalou továrnu na výrobu nožů, kterou založil v Mikulášovicích, tehdy v Nixdorfu, v roce 1870 Franz Frenzel. Bývalá továrna nabízí spousty možností jejího dalšího využití: jiné bydlení, ateliéry, možnost pro výstavbu bytů či pro pobytové centrum, domov pro seniory, skladovací a výrobní prostory, dílny, autoservis, také se nabízí, zázemí stavební firmy, prostory pro skladování, kanceláře.

Zkoulaudováno jako výroba a sklady, souhlasí s uzemním plánem. Předběžný souhlas obce s možnou výstavbou bytů. Nemovitost je také bez právních vad a zástav. Není památkově chráněno. Většina příček na pravém křídle nenosných - možnost prakticky zcela otevřeného prostoru. Nemovitost není vyklizena, nutná rekonstrukce.

V roce 2007 byla ze 2/4 nově udělána střešní krytina, v roce 2020 nová střešní krytina na cca 1/4, zbytek po opravě, nová vlastní studna, septik, přípojky inženýrských sítí, příprava nové kanalizace, plyn na hranici pozemku, tovární komín po kompletní sanaci. Celkové investice cca 1.400.000,- Kč.

Vhodné po úpravách k pronájmu např.-jako autodílna s 2 vjezdy, cca 300 m², sklady 1.200 m², výrobní prostory, dílny cca 300 m². V okolí je kompletní občanská vybavenost, výborná dopravní dostupnost, vlaková zastávka cca 1 km, hranice s Německem cca 3km, Drážďany cca 55km. V okolí jsou sjezdovky, přírodní koupaliště Mikulášovice, rozhledny, muzeum a další.

Mikulášovice jsou město v okrese Děčín v západní části Šluknovského výběžku táhnoucí se podél Mikulášovického potoka v délce téměř sedmi kilometrů. Své největší slávy dosáhly Mikulášovice před první světovou válkou, kdy byly s necelými osmi tisíci obyvateli největší vesnicí Rakousko-Uherska. Na město byly povýšeny roku 1916. Mikulášovice jsou známé především tradičním textilním a nožířským průmyslem.

Celková výměra všech pozemku včetně zastavěných je 3.844m². UPI k dispozici u makléře.

| | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------|--|
| Celková cena: | 3 990 000 Kč za nemovitost | Užitná plocha: | 1800 m ² |
| Cena za m ² : | 2 217 Kč | Rok rekonstrukce: | 2020 |
| ID zakázky: | 00034 | Voda: | Dálkový vodovod, Studna |
| Aktualizace: | 08.02.2024 | Odpad: | Jímka |
| Stavba: | Cihlová | Elektřina: | 230V |
| Stav objektu: | Před rekonstrukcí | Doprava: | Vlak, Silnice, Autobus |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky |
| Typ domu: | Patrový | Bezbariérový: | ✘ |
| Podlaží: | 2. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního | Výtah: | ✘ |
| Plocha zastavěná: | 1717 m ² | | |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

| | |
|--------------|--|
| Večerka: | Večerka Mikulášovice (1323 m) |
| Hospoda: | Hostinec TJ Spartak Mikov (2483 m) |
| Kino: | Kino Velký Šenov (2782 m) |
| Cukrárna: | Coffeeteria-Restaurant (1452 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště Vilémov (1731 m) |
| Škola: | Základní škola Mikulášovice, okres D... (1723 m) |
| Restaurace: | Wellness Penzion Balníka (148 m) |
| Bankomat: | Bankomat MONETA Money Bank (1743 m) |
| Školka: | MŠ Mikulášovice (1595 m) |
| Bus MHD: | Mikulášovice, dol. SAS (74 m) |
| Pošta: | Pošta Mikulášovice - Česká pošta, s.p. (1671 m) |
| Vlak: | Mikulášovice dol.nádr. (1153 m) |
| Sportoviště: | Koupaliště Velký Šenov (1671 m) |
| Lékárna: | Lékárna Bona (4292 m) |

Kontaktovat:



Stanislava Vondráková

604 113 281
 stana.vondrakova@gmail.com



Iveta Jakubíková-reality
Tyršova 72, 29421 Bělá pod Bezdězem
★★★★★ (30)
<https://www.ivetajakubikova.com>
Více o společnosti »



+4 fotografie

2 900 000 Kč

[Splátka od 13 524 Kč měsíčně \(úrok 5,74 %\)](#)

Sklad, 1 700 m², Vlčice

Skladová hala ve Vlčicích u Trutnova.

Vlčice leží 5 km od Trutnova na trase z Trutnova na Jičín. Nad přízemím haly se nachází velký půdní prostor také využitelný jako sklad. Celková vnitřní plocha je 1700 m².

Střeška budovy a půdní prostor jsou nově zrekonstruované.

[Celý popis](#)

Parametry

ID nabídky **Realingo-COR-CR-173877422**

Cihlová stavba

Dobrý stav

1 700 m² užitné plochy

1 239 m² zastavěné plochy

Energeticky mimořádně neekonomická (G)

Odpad: septik

Elektrina: 230 V

[Zobrazit celou nabídku](#)

Možnost parkování na vlastním parkovišti

Prodej - komerční objekt, sklad, 1 606 m²

Bozkov, Semily

2 560 000 Kč

Hypotéka od 10 982 Kč/měsíc




© Seznam.cz, a.s., 2024 a další

Prodej haly na Podbozkově

Nabízíme k prodeji dřevěnou halu na Podbozkově z roku 1939 u hlavní silnice ze Žel. Brodu do Bozkova. Objekt je dlouhý 79 m a široký 10 m v některých místech 14 m. Dělený je na kanceláře, malé a větší příruční sklady, velký prostor s nákladovou rampou, tři garážová stání a další prostory a sklady. Sítě el.e 230/400V, voda z místního vodovodu - studna, alarm přes pevnou tel. linku. Dobře přístupné z asfaltové komunikace. Vhodné na podnikání- autoservis, pneuservis, pila, sklady atd.

 Cena: 2 560 000 Kč [Nabídněte cenu](#)

 Hypotéka: **od 10 982 Kč/měsíc**

 Plocha: 1606 m²

Číslo zakázky: REALITYMIX-6691

Podrobné informace

 Celková plocha: 1606 m²

Druh objektu: dřevěná

Stav objektu: dobrý

Účel budovy: Sklad

Umístění objektu: polosamota

Doprava: silnice, autobus

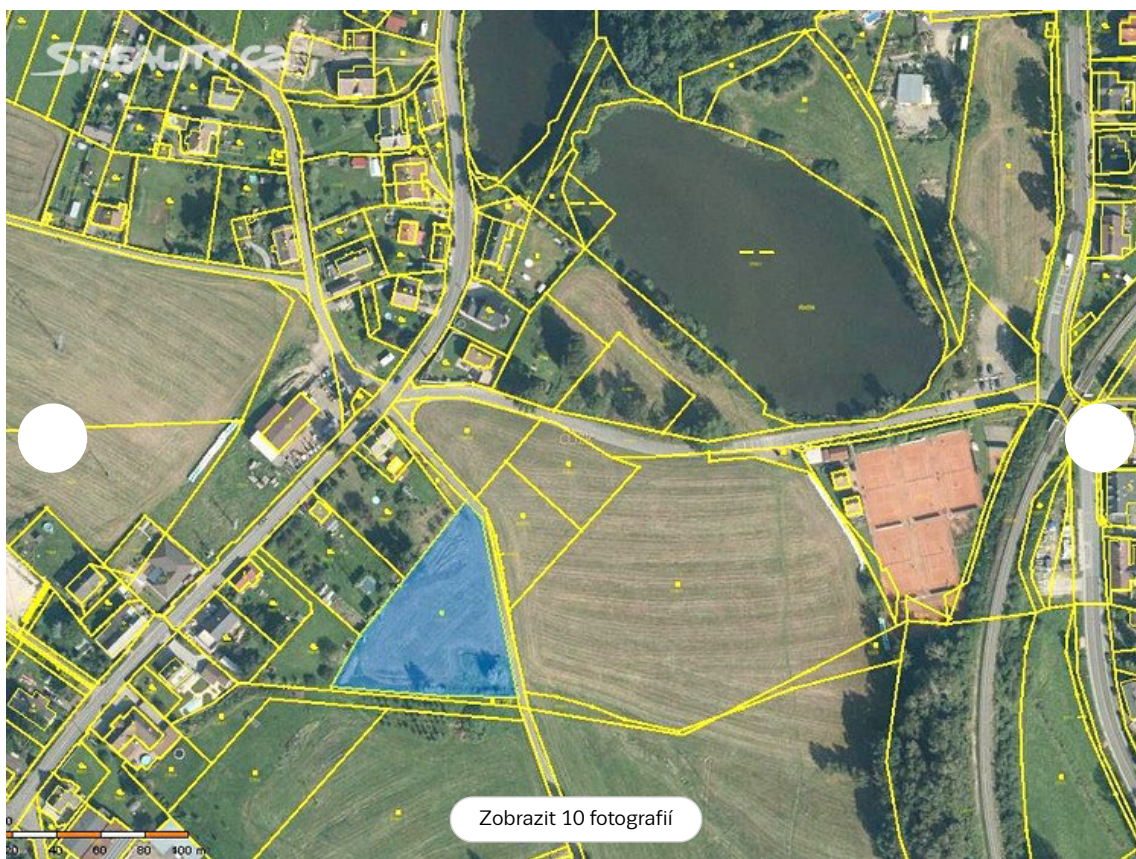
Elektřina: Elektro - 230 V, Elektro - 400 V

Topení: Lokální - tuhá paliva, Lokální - elektrické

Energetická náročnost budovy: G - Mimořádně neekonomická







Prodej stavebního pozemku 4 155 m² Liberec - Liberec XXXI-Krásná Studánka, okres Liberec 5 950 000 Kč (1 432 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 4155 m², situovaný na hezkém slunném místě v blízkosti rybníka Kačák a tenisových kurtů. Pozemek je v územním plánu určený k zastavění až čtyřmi rodinnými domy, nebo řadovými domy s jedním podlažím a obytným podkrovím (viz. plánek fotodokumentace). Zastavitelná plocha je 1750 - 2100 m² a zastavěnost je 600 m². Sítě elektrina a voda jsou 30 m od pozemku a kanalizace bude řešena ČOV. Jedná se o hezké a klidné místo, které je celodenně osluněné a díky vyvýšené poloze nabízí hezký pohled na Jizerské hory i částečně na Ještěd.

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Celková cena: | 5 950 000 Kč za nemovitost |
| Cena za m ² : | 1 432 Kč |
| ID zakázky: | 002256 |

| | |
|-----------------|---------------------|
| Aktualizace: | 01.02.2024 |
| Plocha pozemku: | 4155 m ² |
| Komunikace: | Asfaltová |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

| | |
|------------|--|
| Večerka: | Radčický koloniál u Kozejů (1883 m) |
| Veterinář: | Veterinární ordinace MVDr. Čeněk Če... (2767 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště V Kopečkách (1967 m) |
| Cukrárna: | COMEL CAFE (2134 m) |
| Kino: | LETNÍ KINO Stráž nad Nisou (2152 m) |
| Hospoda: | Hospůdka Na Hřišti (2496 m) |
| Divadlo: | Malé divadlo (4111 m) |

Přírodní
zajímavost: **Opičák** (4165 m)
Restaurace: **Restaurace Studánecký medvěd** (102 m)
Vlak: **Krásná Studánka** (852 m)
Lékárna: **Dr.Max Lékárna** (2926 m)
Lékař: **Medicentrum, družstvo** (4449 m)
Školka: **Základní škola a Mateřská škola, Strá...** (2211 m)
Tram: **Muzeum - Galerie Lázně** (4476 m)
Škola: **Základní škola a Mateřská škola, Strá...** (2211 m)
Bankomat: **Bankomat Air Bank** (2892 m)
Sportoviště: **Sportovní areál FK Krásná Studánka** (416 m)
Bus MHD: **Krásná Studánka** (122 m)
Pošta: **Pošta Stráž nad Nisou - Česká pošta, ...** (2208 m)
Obchod: **Kaufland** (2892 m)

Kontaktovat:



Romana Vavrušková

 **737 200 062**

 **vavruskova@realitybecker.cz**



Realitní kancelář Becker & spol.

nám. Dr. E. Beneše 14/15, 46001 Liberec II-Nové Město

★★★★★ (4)

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

[Více o společnosti »](#)



Prodej stavebního pozemku 3 700 m² Mníšek, okres Liberec 3 980 000 Kč (1 076 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme stavební pozemek v Mníšku u Liberce. Pozemek má celkovou plochu 3700 m². Pozemek zahrnut v územním plánu jako bydlení čisté. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro výstavbu pouze jednoho RD. Napojení pozemku na sítě je: elektřina u hlavní komunikace, voda bude řešena vlastní studnou, kanalizace ČOV s vodotečí. Vybudování vlastní příjezdové cesty je připraveno a řešeno studií. Pozemek s naprosto ideální dostupností do města Liberec, kousek od hlavní komunikace. Velmi slunný, světlý pozemek s potůčkem.

| | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-----------------------|
| Celková cena: | 3 980 000 Kč za nemovitost | Plocha pozemku: | 3700 m ² |
| Cena za m ² : | 1 076 Kč | Voda: | Místní zdroj |
| Poznámka k ceně: | včetně provize, včetně právního servisu | Odpad: | ČOV pro celý objekt |
| ID zakázky: | 56840 | Elektřina: | 230V, 400V |
| Aktualizace: | 01.02.2024 | Komunikace: | Asfaltová, Neupravená |
| Umístění objektu: | Okraj obce | | |

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda: [Hospůdka Na Hřišti](#) (416 m)
Večerka: [Potraviny U Kořínků](#) (2635 m)
Hřiště: [Dětské hřiště Zadní](#) (1109 m)
Veterinář: [Veterinární ordinace MVDr. Čeněk Če...](#) (3865 m)

Školka: **ZŠ a MŠ Mníšek** (340 m)
Restaurace: **Fresh Pizza na přehradě Fojtka** (670 m)
Vlak: **Mníšek u Liberce** (643 m)
Sportoviště: **Víceúčelové hřiště Mníšek** (152 m)
Bus MHD: **Mníšek, škola** (110 m)
Pošta: **Pošta Mníšek u Liberce - Česká pošta, ...** (282 m)
Škola: **ZŠ Mníšek** (98 m)

Kontaktovat:



Zdeněk Mertlík

 **608 177 971**

 **zdenek.mertlik@rkevropa.cz**



EVROPA realitní kancelář LIBEREC

Chrastavská 266/16, 46001 Liberec II-Nové Město

<https://www.rkevropa.cz/liberec>

[Více o společnosti »](#)

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.03.2024 10:55

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat. území: 682471 Ostašov u Liberce

Pozemek: 197, LV 520

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.240.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 13:50:00. Zápis proveden dne 07.02.2024.

V-274/2024-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 197, LV 520; 203/11, LV 520

Pozemek: 203/1, LV 533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.369.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 11:30:06. Zápis proveden dne 23.01.2024.

V-10450/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 203/1, LV 533

Pozemek: 203/11, LV 520

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.240.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 13:50:00. Zápis proveden dne 07.02.2024.

V-274/2024-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 197, LV 520; 203/11, LV 520

Pozemek: 249/3, LV 156

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 360.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2023 13:34:22. Zápis proveden dne 22.06.2023.

V-4592/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 249/3, LV 156

Pozemek: 535/1, LV 338

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 12:57:13. Zápis proveden dne 15.11.2023.

V-8630/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 505/29, LV 338; 535/1, LV 338

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.740.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 14:38:36. Zápis proveden dne 09.10.2019.

V-8613/2019-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 505/29, LV 338; 535/1, LV 338

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 12.05.2023 11:15

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat. území: 689823 Machnín

Pozemek: 779/5, LV 911

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.403.448,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 13:39:24. Zápis proveden dne 26.07.2021.

V-6929/2021-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 779/5, LV 911; 779/24, LV 409

Pozemek: 453/1, LV 455

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.209.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. CJ MML 028089/21; OS 202001546 ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 15:38:17. Zápis proveden dne 09.04.2021.

V-2717/2021-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 453/1, LV 455

Pozemek: 62/40, LV 887

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 10:42:02. Zápis proveden dne 12.06.2019.

V-4608/2019-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 62/40, LV 887

