

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075896/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. St. 184/1, součástí je stavba rod. rekreace č.e. 1353, parc.č. 567/1, parc.č. 567/2, parc.č. 568, parc.č. 570/1, parc.č. 570/2, parc.č. 570/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

| | |
|----------------------------------|--|
| Znalec: | Ing. Tomáš Volek |
| Adresa: | Velatice 214, 664 05 Velatice |
| IČ: 70896461 | telefon: 724256828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz |
| | datová schránka: xeit4gu |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 40-2024 |

| | |
|-------------------|--|
| Zadavatel: | Paclík - insolvenční správce a spol., IČO: 24836133, insolvenční správce dlužníka - ExpressBuild s.r.o., IČO: 04670787, |
| Adresa: | U Trojice 1042/2, 150 000 Praha |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Číslo jednací: | KSLB 76 INS 7018/2024 |
|-----------------------|-----------------------|

Počet stran: 44

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.10.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 29.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ExpressBuild s.r.o., a to pozemky parc.č. St. 184/1, součástí je stavba rod. rekreace č.e. 1353, parc.č. 567/1, parc.č. 567/2, parc.č. 568, parc.č. 570/1, parc.č. 570/2, parc.č. 570/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu provedení místního šetření.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení staveb není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSLB 76 INS 7018/2024 .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.10.2024 za přítomnosti pana Zdeňka Boumy (zmocněnec jednatele společnosti Express Build s.r.o.).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny / tržní hodnoty nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1046 k.ú. Hraničná nad Nisou ze dne 14.8.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Hraničná nad Nisou (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace poskytnuté panem Zdeňkem Boumem na místním šetření.
- e) Informace a podklady poskytnuté panem Vladimírem Krausem (Magistrát města Jablonec nad Nisou, oddělení stavební úřad, odbor stavební a životního prostředí, e-mail: kraus@mestojablonec.cz)
 - Rozhodnutí o přípustnosti stavby č.j.: Výst/222/1957, vydané Odborem pro výstavbu rady ONV v Jablonci n.Nisou dne 8.6.1957, kterým byl schváleno provedení stavebních změn v domě č.p. 160 Janově-Hraničné pro účely závodní rekreace pracovníků lid. družstva DRUPOL, Praha.
 - Fotografie exteriéru staveb pořízená v roce 1957.
 - Výkresová dokumentace se zakreslením stávajícího stavu (půdorysy podlaží 1., 2., 3. a řez), akce: T & K, KARTONÁŽKA, Janovská 40, Jablonec nad Nisou - PROVOZOVNA HRANIČNÁ N. NISOU, pozemek parc.č. 570/1 - S184, kreslil: L. Krutiš, datum: 19.11.1991.
 - Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst.2064/94/Sou, vydané MÚ v Jablonci nad Nisou, odbor výstavby a územního plánování, dne 21.12.1994 (nabytí právní moci dne 29.12.1994), kterým se povoluje užívání přístavby skladu kartónů na stavební parcele č. č. 184, ostat. kom. 814/1, pastvina 570/2, zahrada 570/1 v k.ú. Hraničná v obci Janov nad Nisou.
 - Výzva k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby (opěrné zdi, venkovního schodiště a přístupové komunikace u objektu č.e. 1353), č.j.: 84269/2003, kterou vydal Magistrát města Jablonec nad Nisou odbor stavební a životního prostředí, stavební úřad dne 6.10.2023 (nabytí právní moci dne 28.10.2023).
- a) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- b) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- c) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- d) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- e) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- f) Mapa obce Janov nad Nisou a okolí (<https://mapy.cz/>).
- g) Územní plán obce Janov nad Nisou (<https://www.janov-n-n.cz/cz/obecni-urad/uzemni-plan.html>).
- h) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen

„zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních

oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách

majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

č.e. – číslo evidenční

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

AB - administrativní budova

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

THU - technicko-hospodářské ukazatele (rozpočtové ukazatele)

ONV - okresní národní výbor

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná a porovnávací. Výnosová metoda vzhledem k technickému stavu, který v současném stavu neumožňuje plnou pronajimatelnost všech stavebních objektů, nebyla použita.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Janov nad Nisou,
k.ú. Hraničná nad Nisou

Adresa nemovité věci: č.e. 1353, 468 11 Janov nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, 460 07 Liberec, LV: 1046, podíl 1 / 1

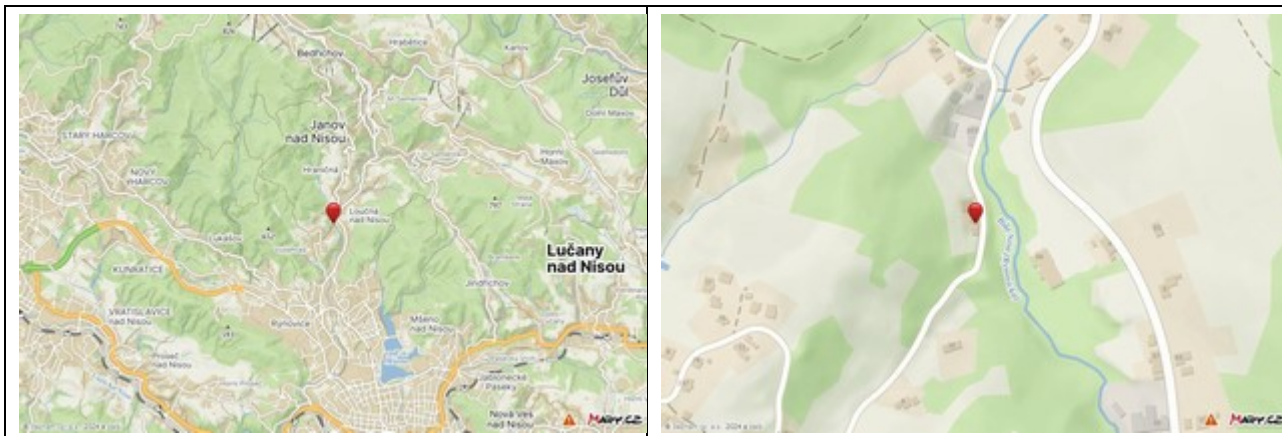
Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Obec Janov nad Nisou se nachází v Libereckém kraji, cca 5 km severně od města Jablonec nad Nisou, cca 7 km východně od města Liberec a cca 10 km severozápadně od města Tanvald. Obcí protéká říčka Bílá Nisa. Části obce Janov nad Nisou jsou Hrabětice, Hraničná, Loučná nad Nisou. jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení (OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, prodejny, restaurace, sportoviště). Rozšířená / kompletní nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Dopravní obslužnost obce je zajištěna autobusy.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v části Hraničná č.e. 1353 při vedlejší zpevněné komunikaci ve vzdálenosti cca 2 km jihozápadním směrem od centra obce, a to jako samostatně stojící objekt mimo souvisle zastavěnou část. Okolí zástavbu tvoří objekty pro lehkou výrobu a objekty pro rekreaci.



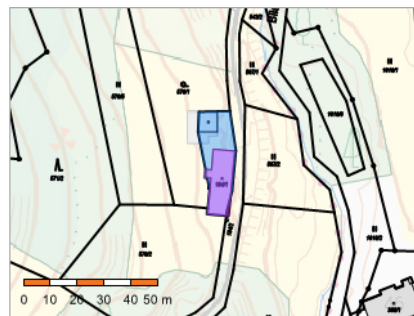
Přístupová komunikace na parc.č. 814/1 je ve vlastnictví Obce Janov nad Nisou. Autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 360 m od nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

Parc.č. St. 184/1

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 184/1 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 409 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |

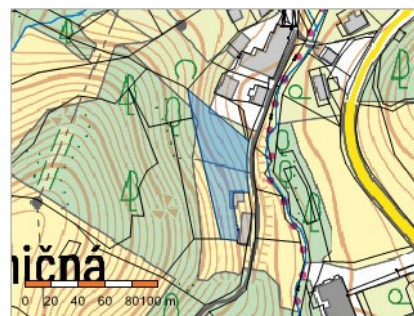


Svažitý pozemek s východní orientací nepravidelného tvaru. Součástí pozemku jsou dva stavební objekty (pracovně označeny A, B). Nezastavěná část mezi objekty je využívána jako přístupová a manipulační plocha na které jsou postavené venkovní úpravy (opěrné zídky, venkovní schody, zpevněné plochy, septik, přípojky IS). Na východní straně pozemek sousedí s přístupovou zpevněnou komunikací.

Dle územního plánu obce leží pozemek ve stabilizované stavební ploše výroby a skladování VS

Parc.č. 570/1

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 570/1 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 2510 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Svažitý pozemek s východní orientací přibližně lichoběžníkového tvaru, který je využíván se

stavbami v jednotném funkčním celku jako neoplocená zahrada s částečně do roviny srovnaným terénem. Část pozemku je zastavěna stavebním objektem B. V menší míře jsou na pozemku postavené i venkovní úpravy (opěrné zídky, zpevněné plochy). Přes východní část pozemku vede dle sdělení přípojka plynu k objektu A, a to z regulační stanice na pozemku jiného vlastníka parc.č. 542, k.ú. Hraničná nad Nisou.

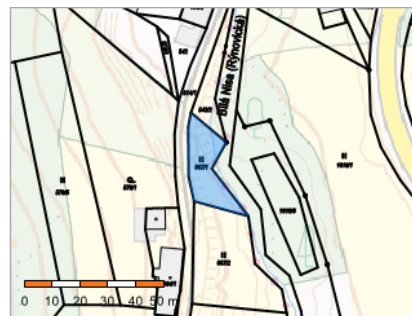
Pozemek parc.č. 570/1 je zatížen věčným břemenem uložení plynového potrubí včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném a bezpečnostním pásmu v rozsahu dle geom. pl. zak. č. 388-03090/2003.

**Pozn.: smlouva o zřízení VB ani geometrický plán nebyl zpracovateli předložen. Dle sdělení pana Bouma a dle Územního plánu (Výkres technické infrastruktury) probíhá přes severní okrajovou část pozemku podzemní vedení plynu (VTL).*

Dle územního plánu obce leží cca jižní polovina pozemku ve stabilizované stavební ploše výroby a skladování VS.

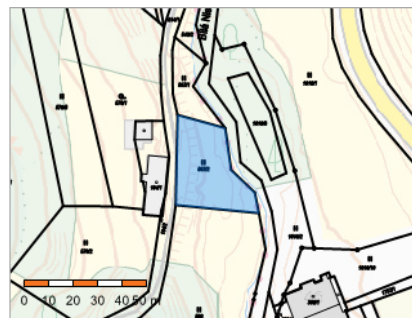
Parc.č. 567/1

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 567/1 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 359 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



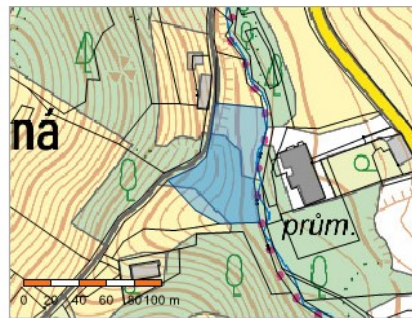
Parc.č. 567/2

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 567/2 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 879 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Parc.č. 568

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 568 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 3687 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



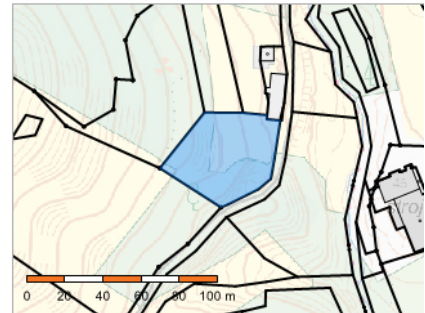
Pozemky jsou situované mezi přístupovou komunikací a korytem vodního toku Bílá Nisa. Na svém západním okraji (podél komunikace) jsou pozemky prudce svažité s východní orientací. Východní část pozemků směrem k vodnímu toku je rovinatá. Součástí převážné plochy pozemků jsou náletové

porosty bez provádění údržby. Pozemky leží v záplavovém území Q100, malá část východního okraje i v záplavovém území Q20.

Dle územního plánu obce se jedná o nezastavitelné pozemky ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území - NS.

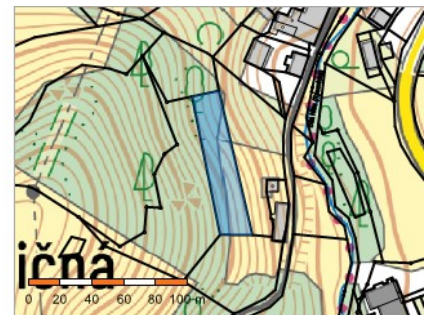
Parc.č. 570/2

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 570/2 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 2103 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Parc.č. 570/5

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 570/5 |
| Obec: | Janov nad Nisou [563595] |
| Katastrální území: | Hraničná nad Nisou [656992] |
| Číslo LV: | 1046 |
| Výměra [m ²]: | 1677 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Pozemky jsou situované západně a jižně od zahrady parc.č. 570/1. Jedná se o svažitě pozemky s východní orientací. Součástí převážné plochy pozemků jsou náletové porosty bez provádění údržby. Na východní části parc.č. 570/2 jsou provedeny terénní úpravy - příjezdová plocha s nezpevněným povrchem s napojením na veřejnou komunikaci.

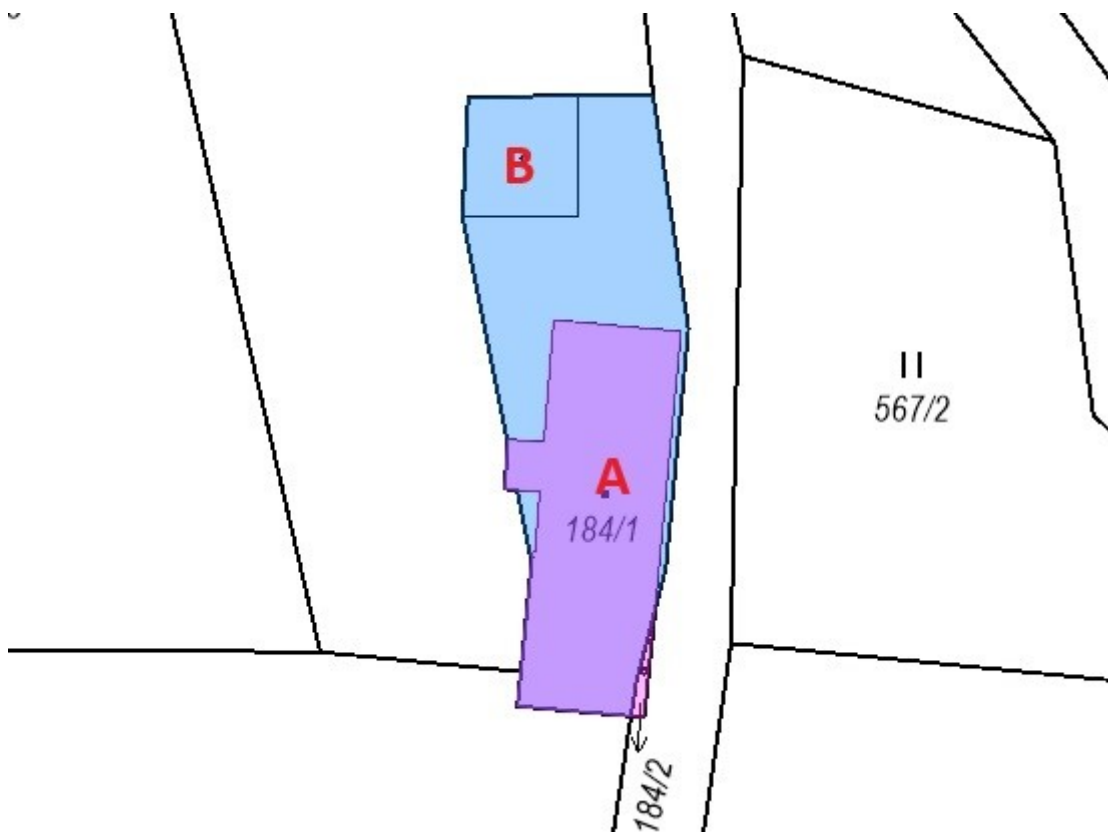
Dle územního plánu obce se jedná o nezastavitelné pozemky ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území - NS.

Pozemky parc.č. 570/2, 570/5 jsou zatíženy věcným břemenem uložení plynového potrubí včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném a bezpečnostním pásmu v rozsahu dle geom. pl. zak. č. 388-03090/2003.

**Pozn.: smlouva o zřízení VB ani geometrický plán nebyl zpracovateli předložen. Dle sdělení pana Bouma a dle Územního plánu (Výkres technické infrastruktury) probíhá přes severní okrajovou část pozemku podzemní vedení plynu (VTL).*

Stavby:

**Pozn.: dle evidovaného stavu v katastru nemovitostí je součástí pozemku parc.č. St. 184/1 stavba pro rod.rekreaci č.e. 1353. Ve skutečnosti jsou na pozemku postaveny dvě stavby s charakterem stavby hlavní. Dle zjištěných informací stavební úřad neeviduje žádné dokumenty, ke které stavbě č.e. náleží. Pro přehlednost jsou stavby pracovníě označeny jako Objekt A v jižní části pozemku a Objekt B v severozápadní části pozemku (viz. situace).*



Situace se zákresem jednotlivých objektů

Objekt A



Stavba je součástí parc.č. St. 184/1 a částečně stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 184/2 (3 m²; vlastník: Obec Janov nad Nisou)

**Pozn.: zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. není zakreslena přízemní přístavba na severní straně a vstupní zádveři na zadní (západní) straně objektu.*

Jedná se o zděný samostatně stojící objekt, který má dvě nadzemní podlaží a účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Objekt je zasazen do svažitého terénu, tzn. že zadní část 1.NP je zapuštěna do přilehlého pozemku. 2.NP a podkroví jsou tudíž přístupné z přilehlého pozemku na

zadní straně objektu. Objekt je napojen na vlastní studnu (vodárna v 1.NP) a el. energii. Dle sdělení je provedena pouze příprava na napojení objektu do septiku. Dále je k objektu provedena příprava napojení na plyn z objektu B. Ke dni ocenění je objekt nevyužívaný v započaté rekonstrukci.

Dispoziční řešení:

1.NP je přístupné hlavním vstupem z ulice a obsahuje prostory budoucího - rozestavěného bytu 2+1 (místnost v severní přístavbě, větší místnost vpravo od vstupu, vstupní chodbu ve středové části, místnost - budoucí kuchyň se spíží vlevo od vstupu a původní soc. zázemí s kotelnou, v zadní středové části je situovaná vodárna a schody do patra. K jižní straně je provedena přístavba skladu / garáže s vraty do ulice.

Fotodokumentace interiéru 1.NP



2.NP je přístupné přes zádveří na zadní straně objektu a nebo po schodech z 1.NP a obsahuje dvě větší místnosti po stranách a halu se schodištěm ve středové části.

Fotodokumentace interiéru 2.NP



Podkroví je přístupné po schodišti nebo po venkovní lávce z přilehlého terénu, ze zadní strany objektu. Podlaží obsahuje dvě větší místnosti po stranách, menší místnost a chodbu se schodištěm a vstupem na lávku ve středové části.

Fotodokumentace interiéru podkroví



Stáří a technický stav

Původní objekt dle sdělení postaven kolem roku 1907. V minulosti byl objekt využíván pro lehkou dílenskou výrobu. Dle výkresové dokumentace z roku 1991 sloužil objekt pro lehkou výrobu kartónových produktů (1.NP a 2.NP: dílny a sklady, podkroví: kanceláře a sklady). V roce 1994 bylo Kolaudačním rozhodnutím č.j. Výst.2064/94/Sou povoleno užívání přístavby na jižně straně jako sklad kartonů. Dle sdělení byl objekt delší dobu volný nevyužívaný. Kolem roku 2010 byla předchozím vlastníkem zahájena rekonstrukce v 1.NP (výměna oken). Současný vlastník od roku 2021 v rekonstrukci přízemí pokračoval a ke dni ocenění byly provedeny nové vchodové dveře, betonové podlahy v místnostech, nové rozvody el., vody, odpadů a vytápění, nové vnitřní omítky. Chybí dokončit osazení vypínačů a zásuvek, finální vrstvy podlah, osadit radiátory a zdroj vytápění, zřídit hygienické zázemí (koupenu, WC). Cílem rekonstrukce je vybudování bytu 2+1 s příslušenstvím. Dle sdělení pana Bouma nebyl k rekonstrukci vyžadován souhlas příslušného stavebního úřadu a není vypracována žádná projektová dokumentace k budoucímu stavu. 2.NP a podkroví je v původním zhoršeném stavebně technickém stavu.

Objekt B



Stavba je součástí parc.č. St. 184/1 a částečně stojí na pozemku parc.č. 570/1

**Pozn.: zakres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Není zakreslena přízemní přístavba na severní straně a celkové (v minulosti provedené) rozšíření stavby na západní a jižní straně.*

Jedná se o zděný samostatně stojící objekt, který je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a účelově využívaným podkrovím pod sedlovou střechou. Objekt je zasazen do svažitého terénu, tzn. že zadní část 1.NP je zapuštěna do přilehlého pozemku a podkroví je přístupné i z přilehlého pozemku na jižní straně objektu. Objekt je napojen na studnu (vodárna v 1.NP objektu A),

el. energii, plyn (z regulační stanice na parc.č. 542). Splašková kanalizace je svedena do septiku (3 komory s přepadem do půdního filtru, objem 14 m³). Ke dni ocenění je objekt využíván panem Zdeňkem Boumem a jeho rodinou (žádná nájemní smlouva nebyla znalci předložena).

Dispoziční řešení:

1.PP je přístupné z venkovní strany vstupem na východní straně a dispozičně obsahuje místnost sklepa a technickou místnost s plynovým kotlem a zásobníkem TUV.

Fotodokumentace interiéru 1.PP



1.NP je přístupné hlavním vstupem na východní (uliční) straně a obsahuje zádveří, chodbu se schody do patra, samostatné WC, koupelnu vybavenou umyvadlem a sprchovým koutem, obývací pokoj s jídelním koutem a kuchyňský kout.

Fotodokumentace interiéru 1.NP



Podkroví je přístupné po schodišti z přízemí nebo vstupem z přilehlého terénu, z jižní strany objektu.

Podlaží obsahuje halu se schodištěm do přízemí (s přípravou instalací pro event. kuchyňskou linku), samostatné WC, chodbu, koupelnu vybavenou umyvadlem a sprchovým koutem, komoru, pokoj a ložnici. Z ložnice je přístupná terasa (střecha nad přístavbou jídelny, stavebně nedokončená).

Fotodokumentace interiéru Podkroví



Stáří a technický stav

Původní objekt dle dostupných podkladů postavený kolem roku 1907 jako rodinný domek s č.p. 160. V roce 1957 požádal tehdejší vlastník DRUPOL, Praha o povolení stavebních úprav na rekreační chatu. Rozhodnutím o přípustnosti stavby č.j.: Výst/222/1957, vydaným Odborem pro výstavbu rady ONV v Jablonci n. Nisou dne 8.6.1957, bylo schváleno provedení stavebních změn v domě č.p. 160 Janově-Hraničné pro účely závodní rekreace pracovníků lid. družstva DRUPOL, Praha. Další dokumentace prokazující, zda byla přestavba dokončena a zkolaudována již příslušný stavební úřad neneviduje. Další rekonstrukce a přestavba byla započata předchozím vlastníkem někdy kolem roku 2010 (provedena nová střecha s vikýři a novou krytinou). Dle sdělení p. Bouma koupil současný vlastník nemovitost v rozestavěném stavu hrubé stavby a v letech 2021 až 2022 provedl kompletní dokončení rekonstrukce (podlahy, vnitřní omítky, venkovní zateplená fasáda, rozvody instalací, vytápění, plastová okna s trojsklem, dveře, vybavení koupelen a WC). Dle sdělení pana Bouma nebyl k rekonstrukci vyžadován souhlas příslušného stavebního úřadu. Celkový stavebně technický stav objektu je velmi dobrý.

Součástí a příslušenství:

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (opěrné zídky, venkovní schody, zpevněné plochy, septik, přípojky IS-el. voda z vodárny v objektu A, plynová přípojka) na parc.č. St. 184/1 a parc.č. 570/1. Dále terénní úpravy (přístupová plocha) na parc.č. 570/1, 570/2.

Fotodokumentace venkovních úprav



Venkovní úpravy mají vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý, ale některé nejsou plně stavebně dokončené.

Součástí pozemků jsou náletové porosty, bez vlivu na výslednou cenu.

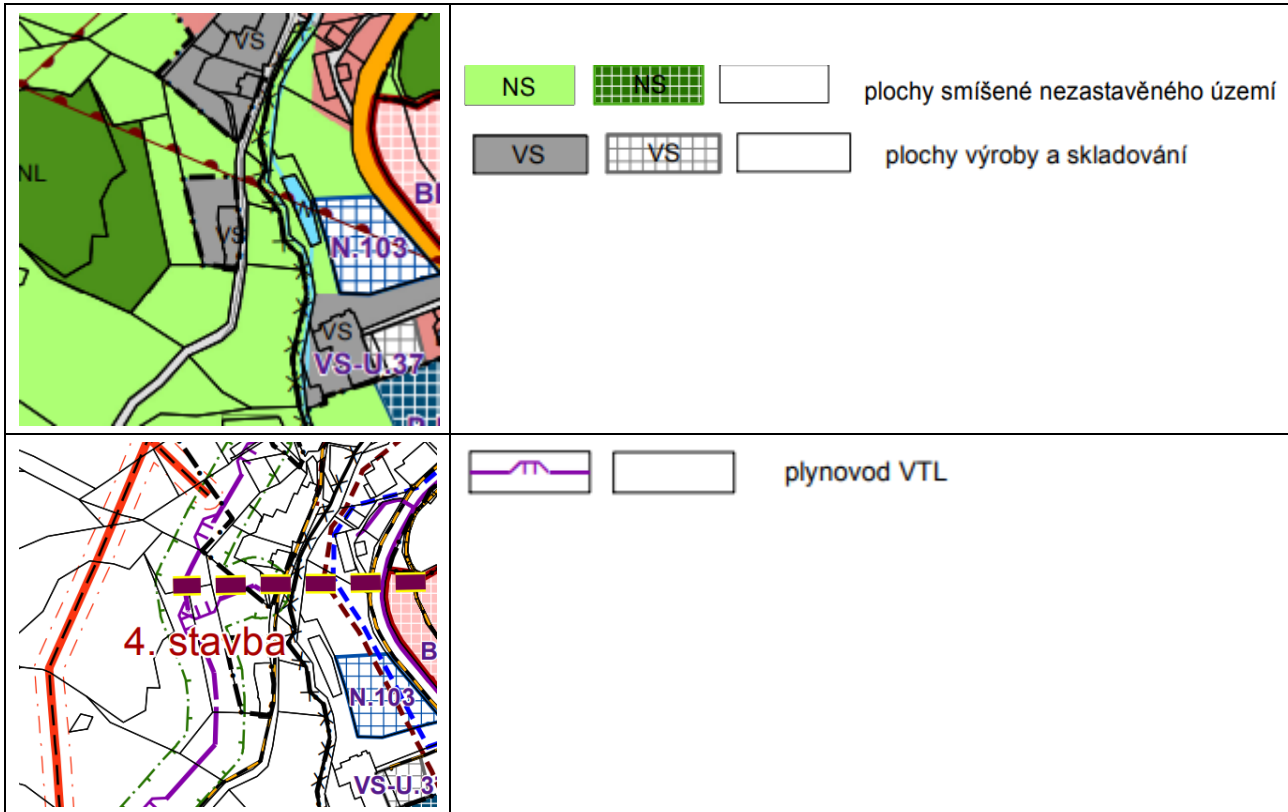
Pro účely ocenění není cena součástí a příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné ceně.

**Pozn.: společnost ExpressBuild s.r.o., IČO: 04670787 podala na příslušný stavební úřad žádost o dodatečné povolení stavby - opěrné zdi, venkovního schodiště a přístupové komunikace (u objektu č.e. 1353) na pozemcích parc.č. st. 184/1, parc.č.570/1, 570/2 v k.ú. Hraničná nad Nisou.*

Dne 6.10.2023 zaslal Magistrát města Jablonec nad Nisou odbor stavební a životního prostředí, stavební úřad Výzvu společnosti ExpressBuild s.r.o. k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby (opěrné zdi, venkovního schodiště a přístupové komunikace u objektu č.e. 1353), č.j.: 84269/2003 (nabytí právní moci dne 28.10.2023) s termínem pro doplnění podkladů do 30.4.2024.

Ke dni ocenění nebyly dle sdělení pracovníka stavebního úřadu pana Krause podklady doplněny, tzn. že veškeré výše popsané stavby a terénní úpravy byly provedeny bez souhlasu příslušného stavebního úřadu.

Územní plán obce Janov nad Nisou



Zdroj: <https://www.janov-n-n.cz/cz/obecni-urad/uzemni-plan.html>

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- Zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu (viz. text výše)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- pozemky parc.č. 567/1, 567/2, 568 v záplavové oblasti Q100
- rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 1046 k.ú. Hraničná nad Nisou jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- Věcné břemeno k pozemkům parc.č. 570/1, 570/2, 570/5

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení plynového potrubí včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném a bezpečnostním pásmu v rozsahu geom.pl.zak.č.388-03090/2003

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2003.

V-3536/2003-504

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č. 458/2000 Sb. § 59a (přechod věcných břemen) ze dne 22.12.2006.

Z-39/2007-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ExpressBuild s.r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ExpressBuild s.r.o.
- Zahájení exekuce - ExpressBuild s.r.o.
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novy dluh

Vzhledem ke skutečnosti, že je podzemní vedení VTL uloženo v okrajových částech nestavebních pozemků, je výše uvedené věcné břemeno vyhodnoceno bez vlivu na výslednou tržní hodnotu nemovitosti. Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář:

- zhoršený a rozestavěný stav objektu A (viz. text výše)
- na pozemku parc.č. St. 184/1 jsou postavené dvě hlavní stavby evidované pod jedním č.e. 1353
- nesoulad mezi současným využitím nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí (jako rod. rekreace) a využitím dle platného územního plánu obce (plochy výroby a skladování)
- venkovní úpravy provedené bez souhlasu stavebního úřadu (viz. text výše)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná a porovnávací. Výnosová metoda vzhledem k technickému stavu, který v současném stavu neumožňuje plnou pronajimatelnost všech staveb, nebyla použita.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle THU.

1.1. Objekt A

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha | | |
|---------------------|----------------------|------|-----------------------------|
| 1.NP | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| sklad/garáž | 53,00 m ² | 0,50 | 26,50 m ² |
| rozestavěný byt 2+1 | 77,00 m ² | 1,00 | 77,00 m ² |
| chodba se schody | 8,00 m ² | 1,00 | 8,00 m ² |
| | | | 111,50 m² |
| 2.NP | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| chodba | 16,00 m ² | 1,00 | 16,00 m ² |
| zádveří | 6,00 m ² | 1,00 | 6,00 m ² |
| místnost 1 | 39,70 m ² | 1,00 | 39,70 m ² |
| místnost 2 | 29,00 m ² | 1,00 | 29,00 m ² |
| | | | 90,70 m² |
| Podkroví | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| chodba | 15,30 m ² | 1,00 | 15,30 m ² |
| místnost 1 | 28,60 m ² | 1,00 | 28,60 m ² |
| místnost 2 | 12,10 m ² | 1,00 | 12,10 m ² |

| | | | | |
|------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------|
| místnost 3 | 30,30 m ² | 1,00 | 30,30 m ² | 86,30 m ² |
| | | | | 288,50 m ² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 1.NP | 7,95*9,65+14,60*7,85+3,40*3,90 = | 204,59 | 2,99 m |
| 2.NP | 14,60*7,85+2,20*3,10 = | 121,43 | 3,24 m |
| Podkroví | 14,60*7,85 = | 114,61 | 2,70 m |
| | | | 440,63 m ² |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | (7,95*9,65+14,60*7,85+3,40*3,90)*(2,99) = | 611,72 |
| NP | 2.NP | (14,60*7,85+2,20*3,10)*(3,24) = | 393,43 |
| Z | Zastřešení vč. podkroví | (14,60*7,85)*(0,70+4,20/2) = | 320,91 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 1 326,06 m ³ |

| Konstrukce | Popis |
|---------------------------------|--|
| 1. Základy | pravděpodobně betonové |
| 2. Zdivo | cihelné v tl. 30 - 70 cm |
| 3. Stropy | trámové s rovným podhledem |
| 4. Střecha | dřevěný krov, sedlová střecha |
| 5. Krytina | osinkocementové šablony |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | dvouvrstvé vápenné omítky |
| 8. Fasádní omítky | vápenná štuková |
| 9. Vnější obklady | chybí |
| 10. Vnitřní obklady | 1.NP -běžný keramický obklad |
| 10. Vnitřní obklady | 2.NP, podkroví - chybí |
| 11. Schody | kovové |
| 12. Dveře | hladké plné nebo prosklené |
| 13. Okna | 1.NP-plastová, zbytek dřevěná kastlová |
| 14. Podlahy obytných místností | beton, prkna |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba, beton |
| 16. Vytápění | 1.NP - teplovodní / bez osazených radiátorů a zdroje |
| 16. Vytápění | 2.NP, podkroví - chybí |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | ano |
| 19. Rozvod vody | 1.NP - teplá i studená voda v plastu |
| 19. Rozvod vody | zbytek chybí |
| 20. Zdroj teplé vody | 2.NP, podkroví - chybí |
| 21. Instalace plynu | chybí |
| 22. Kanalizace | 1.NP - nové odpady, bez napojení na septik |
| 22. Kanalizace | 2.NP, podkroví - chybí |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí |
| 24. Vnitřní vybavení | chybí |
| 25. Záchod | 1.NP - původní WC |
| 25. Záchod | 2.NP, podkroví - chybí |

26. Ostatní

chybí

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 7 500 Kč/m ³ |
| Množství | 1 326,06 m ³ |
| Reprodukční cena | 9 945 450 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. | Standardní | Upravená cena | Upravený obj. |
|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|---------------|
| | [%] | cena [Kč] | [Kč] | podíl [%] |
| 1. Základy | 7,10 | 706 127 | 706 127 | 9,06 |
| 2. Zdivo | 22,30 | 2 217 835 | 2 217 835 | 28,46 |
| 3. Stropy | 8,40 | 835 418 | 835 418 | 10,72 |
| 4. Střecha | 5,20 | 517 163 | 517 163 | 6,64 |
| 5. Krytina | 3,20 | 318 254 | 318 254 | 4,08 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,80 | 79 564 | 79 564 | 1,02 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,20 | 616 618 | 616 618 | 7,91 |
| 8. Fasádní omítky | 3,10 | 308 309 | 308 309 | 3,96 |
| 9. Vnější obklady | 0,40 | 39 782 | 0 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 228 745 | 68 624 | 0,88 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 228 745 | 0 | 0,00 |
| 11. Schody | 2,40 | 238 691 | 238 691 | 3,06 |
| 12. Dveře | 3,30 | 328 200 | 328 200 | 4,21 |
| 13. Okna | 5,20 | 517 163 | 517 163 | 6,64 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 218 800 | 218 800 | 2,81 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,10 | 109 400 | 109 400 | 1,40 |
| 16. Vytápění | 4,40 | 437 600 | 87 520 | 1,12 |
| 16. Vytápění | 4,40 | 437 600 | 0 | 0,00 |
| 17. Elektroinstalace | 4,10 | 407 763 | 407 763 | 5,23 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 59 673 | 59 673 | 0,77 |
| 19. Rozvod vody | 3,00 | 298 364 | 89 509 | 1,15 |
| 19. Rozvod vody | 3,00 | 298 364 | 0 | 0,00 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,80 | 179 018 | 0 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 49 727 | 0 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | 2,80 | 278 473 | 55 695 | 0,71 |
| 22. Kanalizace | 2,80 | 278 473 | 0 | 0,00 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 49 727 | 0 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,10 | 507 218 | 0 | 0,00 |
| 25. Záchod | 0,40 | 39 782 | 11 935 | 0,15 |
| 25. Záchod | 0,40 | 39 782 | 0 | 0,00 |
| 26. Ostatní | 3,60 | 358 036 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 7 792 260 Kč | |
| Množství | | | 1 326,06 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 5 876 Kč/m ³ | |

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 205 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 289 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 1 326,06 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 5 876 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |

| | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 5 876 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 7 791 929 |
| Stáří | roků | 117 |
| Další životnost | roků | 33 |
| Opotřebení odborným odhadem | % | 68 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 2 477 833 |

1.2. Objekt B

Užitná plocha

| Název | | | | Užitná plocha |
|--|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| technická místnost | 8,78 m ² | 0,50 | 4,39 m ² | |
| sklep | 20,58 m ² | 0,50 | 10,29 m ² | |
| | | | | 14,68 m² |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| zádveří | 4,22 m ² | 1,00 | 4,22 m ² | |
| chodba se schody | 11,31 m ² | 1,00 | 11,31 m ² | |
| WC | 1,96 m ² | 1,00 | 1,96 m ² | |
| koupelna | 4,51 m ² | 1,00 | 4,51 m ² | |
| obývací pokoj s jídelním a kuch.koutem | 53,68 m ² | 1,00 | 53,68 m ² | |
| | | | | 75,68 m² |
| Podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| hala se schody | 24,30 m ² | 1,00 | 24,30 m ² | |
| WC | 4,22 m ² | 1,00 | 4,22 m ² | |
| chodba | 6,61 m ² | 1,00 | 6,61 m ² | |
| koupelna | 6,78 m ² | 1,00 | 6,78 m ² | |
| komora | 2,50 m ² | 1,00 | 2,50 m ² | |
| komora | 2,50 m ² | 1,00 | 2,50 m ² | |
| pokoj | 19,76 m ² | 1,00 | 19,76 m ² | |
| ložnice | 25,92 m ² | 1,00 | 25,92 m ² | |
| | | | | 92,59 m² |
| | | | | 182,95 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 45,00 | 2,70 m |
| 1.NP | 93,00 | 3,30 m |
| Podkroví | 116,00 | 3,00 m |
| | 254,00 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|-------|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | (45)*(2,70) = 121,50 |
| NP | 1.NP | (93)*(3,30) = 306,90 |

| | |
|--|-----------------------------|
| Z Zastřešení vč. podkroví (116)*(3,90/2) = | 226,20 |
| Obestavěný prostor - celkem: | 654,60 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|---------------------------------|--|
| 1. Základy | pravděpodobně betonové |
| 2. Zdivo | cihelné v tl. 30 - 45 cm |
| 3. Stropy | s rovným podhledem, v podkroví sešikmené |
| 4. Střecha | dřevěný krov, sedlová střecha |
| 5. Krytina | umělý šindel a pozinkovaný plech |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | dvouvrstvé vápenné omítky, SDK |
| 8. Fasádní omítky | zateplení s probarvenou omítkou |
| 9. Vnější obklady | lomový kámen |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady |
| 11. Schody | železobetonové |
| 12. Dveře | plné nebo prosklené do obložkových zárubní , vchodové plastové |
| 13. Okna | plastová s izolačním trojsklem |
| 14. Podlahy obytných místností | laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba, beton |
| 16. Vytápění | ústřední topení - radiátory+podlahové, plynový kotel |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | ano |
| 19. Rozvod vody | studená i teplá voda, plastové trubky |
| 20. Zdroj teplé vody | el. bojler |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn |
| 22. Kanalizace | svedena do septiku |
| 23. Vybavení kuchyně | linka+spotřebiče (není součástí ceny) |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadla, 2x sprchový kout |
| 25. Záchod | 2x splachovací |
| 26. Ostatní | standardní |

| Ocenění | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 93 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 183 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 654,60 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 8 000 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 8 000 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 5 236 800 |
| Stáří | roků | 2 |
| Opotřebení odborným odhadem | % | 15,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 4 451 280 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

| | | |
|----------------|----|--------------|
| Hodnota staveb | Kč | 6 929 113,42 |
|----------------|----|--------------|

| | | |
|-----------------------------|----|------------|
| Procento příslušenství | % | 10,00 |
| Věcná hodnota příslušenství | Kč | 692 911,34 |

3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

3.1. Stavby s pozemky

Vzhledem ke skutečnosti, že je objekt A ve zhoršeném stavu se započatou rekonstrukcí, kdy nebyla předložena žádná výkresová dokumentace, ze které by bylo patrné budoucí využití objektu je zpracovatelem určena tržní hodnota objektu A na úrovni vypočtené věcné hodnoty a porovnávací metoda je uplatněna pouze pro dokončený objekt B s pozemky.

Oceňovaná nemovitá věc: Objekt B s pozemky

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Užitná plocha: | 182,95 m ² |
| Obestavěný prostor: | 1 958,57 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 320,59 m ² |
| Výměra pozemku: | 11 624,00 m ² |

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy stavby, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K7.

Zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | 1. | | | |
| Lokalita: | Hraničná ev. č. 1355, 468 11 Janov nad Nisou - Hraničná | | | |
| Popis: | Nabízíme k prodeji historickou chalupu v klasickém stylu jizerských roubenek ve velmi dobrém stavu. Chalupa se nachází na rozhraní Bedřichova a Janova n.N. Objekt včetně vnitřních interiérů byl pečlivě udržován a rekonstruován majitelem, architektem. Roubení a některá okna jsou stále původní. Dobové malované skříně a truhly jsou součástí zařízení, stejně tak historické nářadí a nádobí. Nad chalupou se tyčí mohutný, odhadem 150 – 200 let starý jasan, který je odborně udržován. Objekt ani jasan není historicky chráněn. Na pozemku se nacházely základy dalšího stavení, tato plocha se v současné době využívá k parkování. Dispozice domu je 5+1, koupelna, WC, prádelna, dílna, 2 klenuté sklepy. Topení kamny Jotul a kachlovými kamny na dřevo a elektrickými přímotopy. Pitná voda z vrtané studny. Zahradou protéká potok, který zásobuje kamenný bazének. Jizerská magistrála 300m, Bedřichov centrum 2km. | | | |
| Pozemek: | 5 838,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 220,00 m ² | | | |
| Zastavěná plocha: | 138,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu - obdobný | | | 1,00 | |
| K3 Poloha - stejná lokalita | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší / starší | | | 1,05 | |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra, ale lepší využitelnost | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení / v ceně i vybavení | | | 0,80 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 06/2024 | [m ²] | Kč/m ² | Kč | [Kč/m ²] |
| 11 000 000 | 220,00 | 50 000 | 0,84 | 42 000 |



Zdroj: valuo.cz (#1444656)
+ cena z KN, V-2370/2024-504

| | | | | |
|--|--|--|------|--|
| Název: | 2. | | | |
| Lokalita: | Lučany nad Nisou - Jindřichov | | | |
| Popis: | Krásná chalupa ve vesničce Jindřichov nedaleko Jablonce nad Nisou. Chalupa nabízí 3 samostatné ložnice a prostornou společenskou místnost ideální pro večerní posezení s přáteli. Díky neprůchozím pokojům je chalupa vhodná jak pro vlastní bydlení, tak i jako investice prostřednictvím pronájmu. S možností využití společné kuchyně a společenské místnosti. Příslušenství: Bez výtahu, Zařízeno, Sklep, Parkovací stání, Garáž. Vodovod: Místní zdroj vody, Elektrina: 230V, 400V. Vytápění: Ústřední tuhá paliva. Zdroj vytápění: Kotel na tuhá paliva. Kanalizace: Jímka. Telekomunikace: Satelit. Doprava: Silnice, Autobus. Komunikace: Asfaltová. Stavebně technický stav je dobrý. | | | |
| Pozemek: | 3 028,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 214,00 m ² | | | |
| Zastavěná plocha: | 176,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | | | 0,90 | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | | 1,00 | |
| K3 Poloha - obdobná lokalita | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení - horší | | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav - horší | | | 1,10 | |
| K6 Vliv pozemku - obdobné ve funkčním celku, ale bez ostatních pozemků | | | 1,05 | |



Zdroj: sreality.cz, ID: 59723

| | | | | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení | | | | |
| | | | 0,80 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 10/2024 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 7 190 000 | 214,00 | 33 598 | 0,91 | 30 574 |

| | | | | |
|---|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | 3. | | | |
| Lokalita: | Hraničná nad Nisou ev.1332, Janov nad Nisou | | | |
| Popis: | <p>Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji malebnou chalupu v obci Hraničná nad Nisou v blízkosti horských středisek vybavených pro milovníky jak sjezdového tak běžeckého lyžování, pěší turistiky a cyklo výlety. Chalupa prochází pravidelnými rekonstrukcemi, když poslední byla dokončena v roce 2023. V přízemí najdete vstupní zádveř, kompletně novou předsíň s dřevěným schodištěm do patra, technickou místnost, koupelnu s WC a sprchovým koutem a útulnou obývací místnost s kuchyňskou linkou a jídelním stolem. V patře chalupy jsou dvě ložnice a úložné prostory na chodbě. Vytápění chalupy zajišťuje elektro kotel v kombinaci s krbovými kamny a infrapanely. Kolem chalupy je slunná, prostorná zahrada s dostatkem svitu a prostoru pro vybudování venkovního zázemí a nabízí se i možnost vybudování malé vodní elektrárny. Přívod vody je zajištěn vlastní studnou na sousedním pozemku, nebo napojením na veřejný vodovod. Palivové dřevo je zajištěno na dva roky v ceně. Město Jablonec nad Nisou je vzdálené cca 7km autem a doprava je zajištěna i MHD, kdy zastávka je od chalupy vzdálená 650metrů. Milovníci sportu ocení blízkost Jizerské magistrály a SKI areálu Bedřichov v dosahu 1,7km. Hraničná se nachází na klidném místě bezprostředně navazující na Jablonec nad Nisou. V okolí jsou lesy a louky s nespočtem možností pro sportovní, nebo rekreační využití s dostatkem tolik potřebného klidu, soukromí.</p> | | | |
| Pozemek: | 1 021,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 100,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | | | 0,90 | |
| K2 Velikosti objektu - menší UP | | | 0,90 | |
| K3 Poloha - stejná lokalita | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší | | | 1,05 | |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí | | | 1,10 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení | | | 0,80 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 08/2024 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 6 500 000 | 100,00 | 65 000 | 0,75 | 48 750 |



Zdroj: valuo.cz (#1551294)

| | | | | |
|-----------------------|---|--|--|--|
| Název: | 4. | | | |
| Lokalita: | Bedřichov 10, 46812 Bedřichov | | | |
| Popis: | <p>Nabízíme ke koupi chalupu na jedinečném místě horské obce Bedřichov v Jizerských horách. Chalupa se nachází ve ski areálu u sjezdovky Malinovka. V současné době slouží k pronájmu rekreačních pobytů. V suterénu lyžárna/kolárna, sklad, technická místnost a garáž. V objektu se nachází celkem 5 pokojů vybavených lůžky, skříněmi, TV. Ke každému pokoji náleží koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. V 1.NP plně vybavená kuchyně s jídelní částí, dva pokoje s klimatizací, obývací pokoj s krbovými kamny, vstup na terasu a 5 koupelen. Ve 2.NP 3 pokoje, technická místnost a vstup na půdu, která je pochozí. Vytápění zajištěno tepelným čerpadlem, kotlem na tuhá paliva a krbovými kamny. Podlahy PVC, dlažba a koberec, okna plastová. Zahrada okrasná s prostorem na posezení v letních měsících. Na pozemku se nachází vybavený stánek pro prodej občerstvení. Parkování na pozemku pro 8 vozidel. Krásné místo s nepřeberným množstvím výletních míst. Podrobné informace sdělí makléřka na prohlídce. Velmi dobrý stavebně technický stav.</p> | | | |
| Pozemek: | 1 643,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 370,00 m ² | | | |

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší UP | 1,10 |
| K3 Poloha - lepší lokalita v blízkosti lyž. stř. | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - nepatrně horší / starší | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení | 0,80 |



Zdroj: sreality.cz; ID:
880165

| Cena [Kč] k 02/2023 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 15 450 000 | 370,00 | 41 757 | 0,82 | 34 241 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 30 574 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 38 891 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 48 750 Kč/m ² |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 30.600,-Kč/m² až 48.800,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k velmi dobré poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, současnému stupni rozestavěnosti, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|--|--------------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 38 891 Kč/m² |
| Celková užitná plocha | 182,95 m ² |
| Porovnávací hodnota objektu B před korekcí ceny | 7 115 108,40 |

Vzhledem ke skutečnosti, že je objekt A ve zhoršeném stavu se započatou rekonstrukcí, kdy nebyla předložena žádná výkresová dokumentace, ze které by bylo patrné budoucí využití objektu je zpracovatelem určena tržní hodnota objektu A na úrovni vypočtené věcné hodnoty, tj. po zaokrouhlení 2.480.000,-Kč.

| | |
|--|---------------------|
| Porovnávací hodnota objektu B s pozemky před korekcí ceny | 7 115 108,40 |
| Objekt A | + 2 480 000,00 |
| = | 9 595 108,40 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 9 595 108 Kč |

4. Hodnota pozemků**4.1. Pozemky**

V dané lokalitě nebyl zaznamenán v poslední době prodej obdobných pozemků v dostatečné kapacitě, použitelné pro výpočet, proto je hodnota pozemků vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 434/2023 Sb..

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,03 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách | II | 1,10 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,174}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,85 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V | -0,05 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | 0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,05 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití | III | 0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,816}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,958}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,792}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Hraničná nad Nisou

Základní cena zjištěná stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách | II | 0,90 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena zjištěná stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1 463,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 919,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 2 919,00) / 2 919,00 = \mathbf{0,869}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,970**

Index polohy pozemku I_P = **0,816**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,816 = 0,792$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 463,- | 0,792 | | 1 158,70 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 184/1 | 409 | 1 158,70 | |
| | Redukční koeficient R = 0,869 | | | 1 006,91 | 411 826,19 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 570/1 | 2 510 | 1 158,70 | |
| | Redukční koeficient R = 0,869 | | | 1 006,91 | 2 527 344,10 |
| Stavební pozemky celkem | | | 2 919 | | 2 939 170,29 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

| | |
|--|----------|
| Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5: | |
| Obce s 100-250 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 120,00 % |
| Celková úprava ceny: | 120,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] | |
|------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|----------------------|-----------------|
| trvalý travní porost | 567/1 | 84089 | 359 | 1,18 | 120,00 | 2,60 | 933,40 | |
| trvalý travní porost | 567/2 | 84089 | 879 | 1,18 | 120,00 | 2,60 | 2 285,40 | |
| trvalý travní porost | 568 | 84089 | 3 687 | 1,18 | 120,00 | 2,60 | 9 586,20 | |
| trvalý travní porost | 570/2 | 84089 | 2 103 | 1,18 | 120,00 | 2,60 | 5 467,80 | |
| trvalý travní porost | 570/5 | 84089 | 1 677 | 1,18 | 120,00 | 2,60 | 4 360,20 | |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | | |
| Celkem: | | | | | | | 8 705 m ² | 22 633,- |

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 2 961 803,29 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt A 2 477 833,40 Kč

1.2. Objekt B 4 451 280,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **6 929 113,40 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy 692 911,30 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavby s pozemky 9 595 108,40 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky 2 961 803,30 Kč

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Porovnávací hodnota | 9 595 110 Kč |
| Věcná hodnota | 10 583 830 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 2 961 800 Kč |

Tržní hodnota

9 600 000 Kč

slovy: Devět milionů šest set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem výsledné tržní hodnoty provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Výnosová metoda, vzhledem ke stavu objektu A v rekonstrukci, nebyla ve výpočtu uplatněna. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností do Jablonce nad Nisou, Liberce a Ski areálu Bedřichov, možnost komerčního využití, velké pozemkové zázemí, velmi dobrý stav objektu B.

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav a započatá rekonstrukce objektu A (náklady na dokončení), svažitost přilehlých pozemků, nesoulad mezi současným využitím nemovitostí evidovaným v katastru nemovitostí (jako rod. rekreace) a využitím dle platného územního plánu obce (plochy výroby a skladování), venkovní úpravy provedené bez souhlasu stavebního úřadu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru silných a slabých stránek oceňované nemovité věci.

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

| | |
|--|----------------|
| a) vybere zdroj dat | bylo provedeno |
| b) sebere nebo vytvoří data | bylo provedeno |
| c) zpracuje data | bylo provedeno |
| d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky | bylo provedeno |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat | bylo provedeno |
| f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e) | bylo provedeno |
| g) zformuluje závěr | bylo provedeno |

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ExpressBuild s.r.o., a to pozemky parc.č. St. 184/1, součástí je stavba rod. rekreace č.e. 1353, parc.č. 567/1, parc.č. 567/2, parc.č. 568, parc.č. 570/1, parc.č. 570/2, parc.č. 570/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu provedení místního šetření.

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. St. 184/1, součástí je stavba rod. rekreace č.e. 1353, parc.č. 567/1, parc.č. 567/2, parc.č. 568, parc.č. 570/1, parc.č. 570/2, parc.č. 570/5, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, ke dni ocenění 2.10.2024, po zaokrouhlení na:

9 600 000 Kč

slovy: Devět milionů šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1046

7

Kopie katastrální mapy

1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1046

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: mspH pro Paclík - insolvenční správce a spol.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563595 Janov nad Nisou

Kat.území: 656992 Hraničná nad Nisou

List vlastnictví: 1046

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III- Jeřáb, 46007 Liberec | 04670787 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | | | | |
|---|------------|-------------------------------|----------------|--|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Žpůsob využití | Žpůsob ochrany |
| St. 184/1 | 409 | zastavěná plocha a nádvoří | | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: Hraničná, č.e. 1353, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 184/1, St. 184/2, LV 10001 | | | | |
| 567/1 | 359 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 567/2 | 879 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 568 | 3687 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 570/1 | 2510 | zahrada | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 570/2 | 2103 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 570/5 | 1677 | trvalý travní porost | | rozsáhlé chráněné území, 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 Věcné břemeno (podle listiny)

uložení plynového potrubí včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném a bezpečnostním pásmu v rozsahu geom.pl.zak.č.388-03090/2003

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.10.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 04.11.2003.

V-3536/2003-504

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č. 458/2000 Sb. § 59a (přechod
věcných břemen) ze dne 22.12.2006.

Z-39/2007-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2024 08:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563595 Janov nad Nisou
Kat.území: 656992 Hraničná nad Nisou List vlastnictví: 1046
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 184/1, Parcela: 567/1, Parcela: 567/2, Parcela: 568, Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-47256/2023 -34 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 14:57:09. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-2018/2023-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-47256/2023 -49 ze dne 26.08.2023 k č.j. 204 EX 47256/23-34, které nabylo právní moci dne 20.07.2023 . Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2023 15:10:58. Zápis proveden dne 01.09.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-2482/2023-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 77368/23-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47256/23 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 09:03:50. Zápis proveden dne 09.11.2023; uloženo na prac. Praha Z-49978/2023-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 10100 Praha

Povinnost k

ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-77368/2023 -14 ze dne 02.11.2023, k č.j. 74 EXE 61620/2023-9, Okresní soud v Liberci. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 11:05:36. Zápis proveden dne 09.11.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-3158/2023-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 184/1, Parcela: 567/1, Parcela: 567/2, Parcela: 568, Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-77368/2023 -24 ze dne 07.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 11:05:36. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-3159/2023-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-77368/2023 -63 ze dne 04.01.2024, k č.j. 204 EX 77368/23-24 ze dne 07.11.2023, který nabyl právní moci dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 05:52:59. Zápis proveden dne 18.01.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2024 08:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563595 Janov nad Nisou
Kat.území: 656992 Hraničná nad Nisou List vlastnictví: 1046
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-47/2024-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

**ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-
Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov č.j. 135 EX-971/2024 -26 ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2024 07:30:16. Zápis proveden dne 18.03.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-2308/2024-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 184/1, Parcela: 567/1, Parcela: 567/2, Parcela: 568, Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-971/2024 -35 ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2024 09:01:32. Zápis proveden dne 25.03.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1055/2024-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

**ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-
Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14276/24-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47256/23 ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 14:27:27. Zápis proveden dne 27.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-14522/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 184/1, Parcela: 567/1, Parcela: 567/2, Parcela: 568, Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-14276/2024 -44 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 11:53:36. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1246/2024-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

**ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-
Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-45/2024 -12 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 13:52:54. Zápis proveden

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2024 08:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563595 Janov nad Nisou
Kat.území: 656992 Hraničná nad Nisou List vlastnictví: 1046
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 15.04.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-3019/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 184/1, Parcela: 567/1, Parcela: 567/2, Parcela: 568, Parcela: 570/1, Parcela: 570/2, Parcela: 570/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-45/2024 -13 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 13:52:56. Zápis proveden dne 18.04.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1464/2024-504

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

Povinnost k

ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, RČ/IČO: 04670787

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 13:07:37. Zápis proveden dne 04.05.2021.

V-2310/2021-504

Pro: ExpressBuild s.r.o., Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec RČ/IČO: 04670787

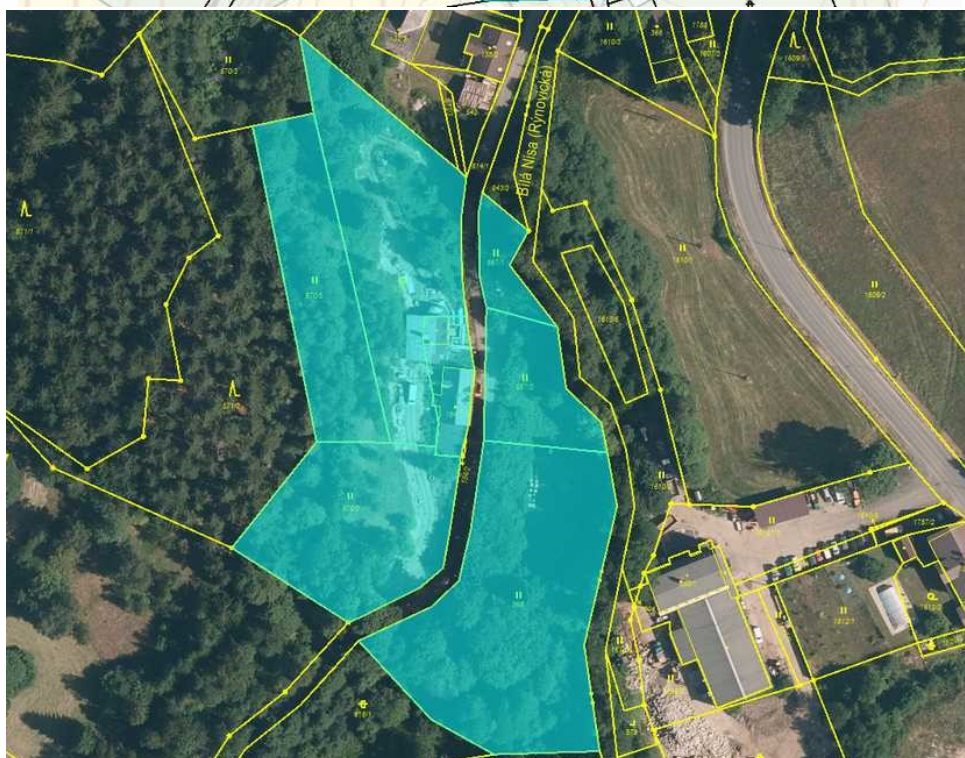
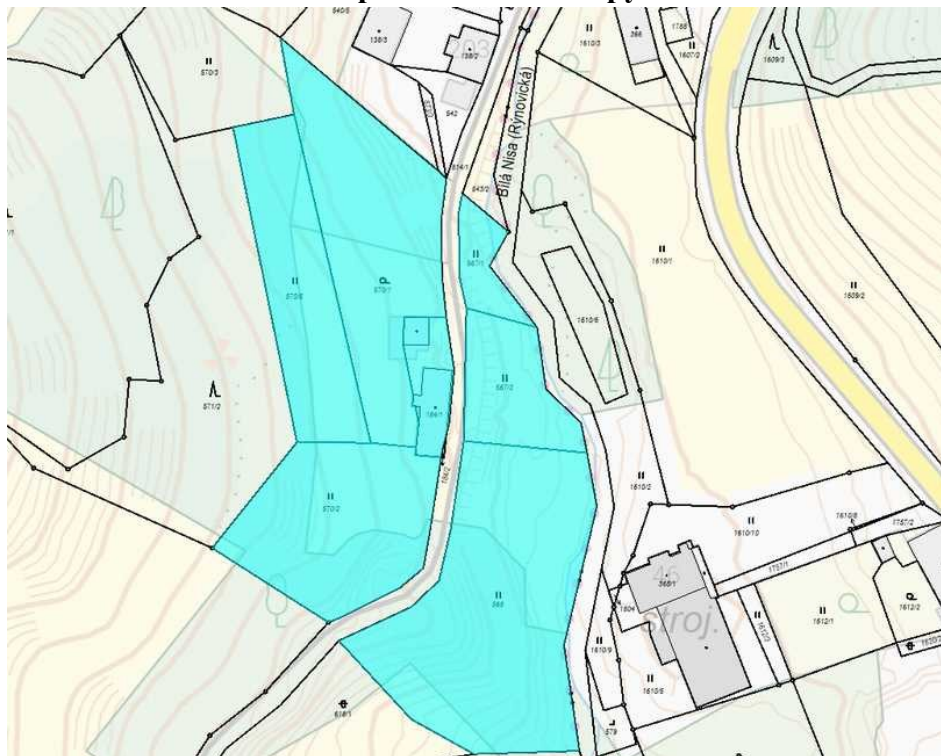
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 567/1 | 84089 | 359 |
| 567/2 | 84089 | 879 |
| 568 | 84089 | 3687 |
| 570/1 | 84089 | 2510 |
| 570/2 | 84089 | 2103 |
| 570/5 | 84089 | 1677 |

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 Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 6

Kopie katastrální mapy



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024098.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075896/2024.

Ve Velaticích 29.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.