

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1269 - 122/22



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 461 jehož součástí je hala bez č.p. a pozemek p.č. 453/15 v k.ú. Bohdalovice a obci Velké Hamry

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: ISALIS v.o.s., RČ/IČO: 05720834
Jankovcova 1518/2
170 00 Praha 7

Počet stran: 23 (9 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 04.11.2022

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 08.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.11.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.11.2022
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 461 jehož součástí je hala bez č.p. a pozemek p.č. 453/15 v k.ú. Bohdalovice a obci Velké Hamry

Adresa předmětu ocenění: Bohdalovice
468 45 Velké Hamry

LV: 1171

Kraj: Liberecký

Okres: Jablonec nad Nisou

Obec: Velké Hamry

Katastrální území: Bohdalovice

Počet obyvatel: 2 694

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 358,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 a autobusová zastávka	II	0,95
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 stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 613,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, Velké Hamry 667, 46845 Velké Hamry, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Přístup do objektu nebyl umožněn, popis a stav objektu je uvažován z venkovní obhlídky. Výměry jsou odečteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu.

Celkový popis nemovité věci

Město Velké Hamry leží na severu Čech na jihovýchodním okraji Jizerských hor, 10 km východně od okresního města Jablonec nad Nisou a 20 km od krajského města Liberec. 3 km severně je město Tanvald.

Nemovitá věc se nachází v části obce Bohdalovice, je vzdálená 700 m od centra města, kde jsou obchody, restaurace i úřad, vlaková stanice je 1 km, větší občanská vybavenost pak ve 3 km vzdáleném Tanvaldu, nebo 10 km Jablonci nad Nisou.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou halu, obdélníkového půdorysu o rozměrech 10 m * 48 m. Je zděná, střecha plochá s krytinou zřejmě plechovou, svody z pozinkovaného plechu. Vrata plechová, okna z luxferů, vnější omítka břizolitová částečně opadává. Vnitřní vybavení nezjištěno, předpokládám betonové podlahy, bez vytápění a přípojku elektra. Hala byla součástí areálu textilní továrny, která byla uvedena do provozu v roce 1908, uvažují stáří haly 100 let. Z venkovní obhlídky je patrný zhoršený stav s nutností rozsáhlé rekonstrukce, nebo demolice. Přístup k pozemkům s halou je zajištěn Věcným břemenem chůze a jízdy. Pozemky p.č. 453/15 a 461 s halou jsou v územním plánu města vedené jako Plochy smíšené výrobní (SV).

Na pozemcích vázne Zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo exekutorské, Zahájení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji, Rozhodnutí o úpadku.

3.2. Obsah

1. Pozemky s halou
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Hala bez č.p.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,704}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,931}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,282$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,372$$

1. Pozemky s halou

1.1. pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,931$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,931 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

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	613,-	0,372		228,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	453/15	75	228,04	17 103,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	461	492	228,04	112 195,68
Stavební pozemky - celkem				567	129 298,68

1.2. Hala bez č.p.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	48,00*10,00	=	480,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	480,00 m ²	4,30 m	2 064,00
Součet	480,00 m²		2 064,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 064,00 / 480,00	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	480,00 / 1	= 480,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(48,00*10,00)*(4,30)	=	2 064,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 064,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 064,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min. 29 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	ocelová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,00
Koeficient vybavení K_4 :					0,8800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9338
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8800
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 378,58

Plná cena: $2\,064,00\text{ m}^3 * 3\,378,58\text{ Kč/m}^3 = 6\,973\,389,12\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 100 / 150 = 66,7\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	<u>2 322 138,58 Kč</u>
*	0,372
=	<u>863 835,55 Kč</u>

Hala bez č.p. - zjištěná cena = 863 835,55 Kč

Pozemky s halou - rekapitulace

1.1. Pozemky:

129 298,68 Kč

Pozemky s halou - zjištěná cena celkem = 993 134,23 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky s halou

993 134,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

129 298,68 Kč

1.2. Hala bez č.p.

863 836,- Kč

= 993 134,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 993 130,- Kč

slovy: Devětsetdevadesáttřítisícjednotřicet Kč

4.3. Výnosové ocenění

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Plochy využitelné k pronájmu:

Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s nájemným ve výši:

Hala bez č.p.

skladové a výrobní prostory 430 m² * 840 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

skladové a výrobní prostory		
430 m ² * 720 Kč/m ² /rok	Kč	361 200.00
Celkem	Kč	361 200.00
 Odhad ztráty nájemného	 %	 10.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	325 080.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání haly.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)

pojistné budovy (zákl. poj. události)

vytváření rezervy na obnovu

běžná údržba a opravy

náklady na správu

Celkem paušálně 20 %

Kč 65 016.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného

Kč 325 080.00

Výdaje (náklady)

Kč 65 016.00

Roční výnos

Kč 260 040.00

Výnosová hodnota nemovité věci:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 260\,040 \cdot \frac{100\%}{8.0\%} = 3\,250\,000 \text{ Kč}$$

4.4. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců, a dále realizované prodeje z Cenové mapy OctopusPro:

S ohledem na to, že v porovnávací metodě se nejedná pouze o sjednané ceny, ale také právě data z internetových nabídek, jedná se o tržní hodnotu.

Porovnání nabízených prodejů**I. Nemovitost**

Obec: Velké Hamry - Bohdalovice

Charakter: výrobní hala

Nabízená cena: 8 200 000,- Kč (2 730 Kč/m²)

Užitná plocha: 3 000 m²

Velikost pozemku: zastavěná plocha



Funkční kotelný s výměníkem pro výrobu tepla pro část obce Velké Hamry. Jedná se o budovu kotelný v KÚ Velké Hamry a výměník v KÚ Bohdalovice. Kotelný je vybavená dvěma moderními kotli na biomasu o celkovém výkonu 1 MGW a celý systém je po celkové renovaci. Ke kotelně náleží hala o ploše 700 m² na zásobu štěpky a automatizovaný podavač. Součástí prodeje je také výměník v nedalekém obytném sídlišti o rozloze 255 m², veškeré technické vybavení budov, rozvody a drobný movitý majetek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet - koef 0,90; Lokalita – stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu – podstatně větší - koeficient 2,50; Provedení a vybavení – podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku – není - koeficient 0,95

Celkový koeficient KC = 1,92

Upravená cena: 5 200 Kč/m²

II. Nemovitost

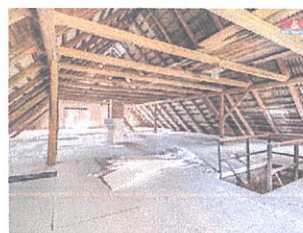
Obec: Proseč nad Nisou

Charakter: výrobní hala

Nabízená cena: 9 500 000,- Kč (6 330 Kč/m²)

Užitná plocha: 1 500 m²

Velikost pozemku: 1 781 m²



Zdrojem informací – internet.

Komerční objekt mezi Libercem a Jabloncem n. N.. Užitná plocha všech pater celkem okolo 1000 m² + podkroví. Hlavní budova (zastavěná plocha 240 m²) vhodná pro výrobu/sklady/show room aj., Menší křídlo budovy (zastavěná plocha 167 m²) využíváno k bydlení řemeslníků/kanceláře. Další přídatná budova jsou sklady/garáže. Dle ÚP široká variabilita využití/výstavby - možnost výstavby až 4 patrové budovy + obytné podkroví. Tedy potenciálně možnost výstavby i bytového domu aj.. Inženýrské sítě - napojena elektřina/voda/plyn (kanalizace není).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet - koef 0,90; Lokalita – blíž k dálnici - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší - koeficient 1,80; Provedení a vybavení – lepší - koeficient 0,90; Celkový stav – lepší – koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší – koef 0,95

Celkový koeficient KC = 1,27

Upravená cena: 8 000 Kč/m²

III. Nemovitost

Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou - Pelíkovice

Charakter: výrobní hala

Nabízená cena: 4 099 000,- Kč (7 930 Kč/m²)

Užitná plocha: 517 m²

Velikost pozemku: 2 000 m²



Zdrojem informací – internet.

Komerční objekt, bývalá škola, nyní rozdělená na bytovou jednotku a jednotku dílny nebo provozovny se změnou užívání stavby Objekt pro výrobu a skladování. Nyní je v objektu provozována truhlárna. Samotná nemovitost sestává z 1.PP, kde je kotelna s kotlem na tuhá paliva, v 1.NP je centrální chodba, dvě prostorné dílny, vstup do suterénu a schodiště do patra domu, ve 2.NP jsou dvě prostorné dílny, jídelna a ve 3.NP se nachází samostatná místnost a dvě oddělené půdy s výškou 2,95 m. V mezipatrech se nachází WC, koupelna a komora. Objekt je z větší části v původním stavu, jsou zrekonstruované podlahy, střešní krytina, komín nad střechou, elektřina, odpady a voda jsou v plastu. Součástí prodeje je také pozemek sousedící s budovou, vedený jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, o celkové ploše 115 m².

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet - koef 0,90; Lokalita – blíž k dálnici, horší dostupnost - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,05; Provedení a vybavení – lepší - koeficient 0,90; Celkový stav – v lepším stavu – koef 0,90; Vliv pozemku - podobný – koef 1,00

Celkový koeficient KC = 0,77

Upravená cena: 6 100 Kč/m²

5. ZÁVĚR

Město Velké Hamry leží na severu Čech na jihovýchodním okraji Jizerských hor, 10 km východně od okresního města Jablonec nad Nisou a 20 km od krajského města Liberec. 3 km severně je město Tanvald.

Nemovitá věc se nachází v části obce Bohdalovice, je vzdálená 700 m od centra města, kde jsou obchody, restaurace i úřad, vlaková stanice je 1 km, větší občanská vybavenost pak ve 3 km vzdáleném Tanvaldu, nebo 10 km Jablonci nad Nisou.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou halu, obdélníkového půdorysu o rozměrech 10 m * 48 m (podlahová plocha cca 430 m²). Je zděná, střecha plochá s krytinou zřejmě plechovou, svody z pozinkovaného plechu. Vrata plechová, okna z luxferů, vnější omítka břízolitová částečně opadává. Vnitřní vybavení nezjištěno, předpokládám betonové podlahy, bez vytápění a přípojku elektra. Hala byla součástí areálu textilní továrny, která byla uvedena do provozu v roce 1908, uvažuji stáří haly 100 let. Z venkovní obhlídky je patrný zhoršený stav s nutností rozsáhlé rekonstrukce. Přístup k pozemkům s halou je zajištěn Věcným břemenem chůze a jízdy. Pozemky p.č. 453/15 a 461 s halou jsou v územním plánu města vedené jako Plochy smíšené výrobní (SV).

Na pozemcích vázne Zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo exekutorské, Zahájení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji, Rozhodnutí o úpadku.

Přístup do objektu nebyl umožněn, popis a stav objektu je uvažován z venkovní obhlídky. Výměry jsou odečteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech inzerovaných i zobchodovaných domů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny z internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znaleců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, v kombinaci s výnosovou hodnotou, odhaduji tržní hodnotu na:

Pozemky s halou 3 100 000,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1269 - 122/22 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 08.11.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1269 - 122/22

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	4
Katastrální mapa	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1
Mapa oblasti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2022 13:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563838 Velké Hamry

Kat.území: 778745 Bohdalovice

List vlastnictví: 1171

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry	571207/0485 675819/1451	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
453/15	75	ostatní plocha	manipulační plocha	
461	492	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 461				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B**Typ vztahu****o Věcné břemeno chůze a jízdy**

podle geom.pl.zak.č. 325-63/2004

Oprávnění pro

Parcela: 453/15, Parcela: 461

Povinnost k

Parcela: 453/14, Parcela: 470/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2005.

V-2949/2005-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- i) pohledávek vzniklých na základě Zajišťované smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména pohledávek na úhradu jistin Úvěru a příslušenství k nim pohledávek na úhradu smluvních pokut, odměn, poplatků a jakýchkoli dalších plateb dle Zajišťované smlouvy
- ii) pohledávek na zaplacení případné náhrady škody vzniklé porušením povinností dlužníka vůči zástavnímu věřiteli a nákladů, které vznikly nebo vzniknou zástavnímu věřiteli jako důsledek porušení povinností Dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli, pokud již nejsou zahrnuty v nároku na náhradu škody nebo příslušenství pohledávek uvedených pod bodem (i)
- iii) pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení dlužníka vzniklého v souvislosti se Zajišťovanou smlouvou a/ nebo stane-li se nebo ukáže-li se být Zajišťovaná smlouva neplatnou

a to jak pohledávek existujících, tak i budoucích, které budou vznikat do 31.10.2017 až do celkové výše takových budoucích pohledávek CZK 1.336.400,--

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 461

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 08.11.2022 13:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1171
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 770/11274/07/SME/PK/ZN/01 ze dne 31.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2007.

V-3943/2007-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňové pohledávky ve výši 122.259 Kč a jejich příslušenství

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: 453/15, Parcela: 461

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -1197171/2021 /2604-00540-506094 ze dne 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 15:18:26. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-6937/2021-504

Pořadí k 16.09.2021 15:18

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 Jablonci nad Nisou -1197171/2021 /2604-00540-506094 ze dne 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 15:18:26. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-6937/2021-504

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 Jablonci nad Nisou -1197171/2021 /2604-00540-506094 ze dne 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 15:18:26. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-6937/2021-504

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 3.092.654.43 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Fernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 453/15, Parcela: 461

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 4 189 EX-3591/2021 -15 ze dne 03.11.2021. Právní moc ke dni 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 15:30:50. Zápis proveden dne 12.07.2022.

V-4352/2022-504

Pořadí k 20.10.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2022 13:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563838 Velké Hamry

Kat.území: 778745 Bohdalovice

List vlastnictví: 1171

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Štrojsa Petr, č.p. 667, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:
571207/0485

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3624/21-12 k 5 EXE-
1005/2021 11 ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021
23:40:59. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Praha
Z-41267/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 453/15, Parcela: 461

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 189EX-
3624/2021 -16 ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021
23:41:01. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-3236/2021-504

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

Povinnost k

Štrojsa Petr, č.p. 667, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:
571207/0485

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v
Liberci KSLB 87-INS 2441/2022 -A-29 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.08.2022 13:58:12. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac.
Jablonec nad Nisou

Z-1854/2022-504

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

Povinnost k

Parcela: 453/15, Parcela: 461

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224
z.č.182/2006 Sb) ze dne 12.05.2022 a doplnění ze dne 09.07.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 02.06.2022 13:58:12. Zápis proveden dne 16.08.2022.

Z-1854/2022-504

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2015 11:58:42.
Zápis proveden dne 29.09.2015.

V-6575/2015-504

Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2022 13:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563838 Velké Hamry

Kat.území: 778745 Bohdalovice

List vlastnictví: 1171

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

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

Vyhotoveno: 08.11.2022 13:30:22

Podpis, razítko:

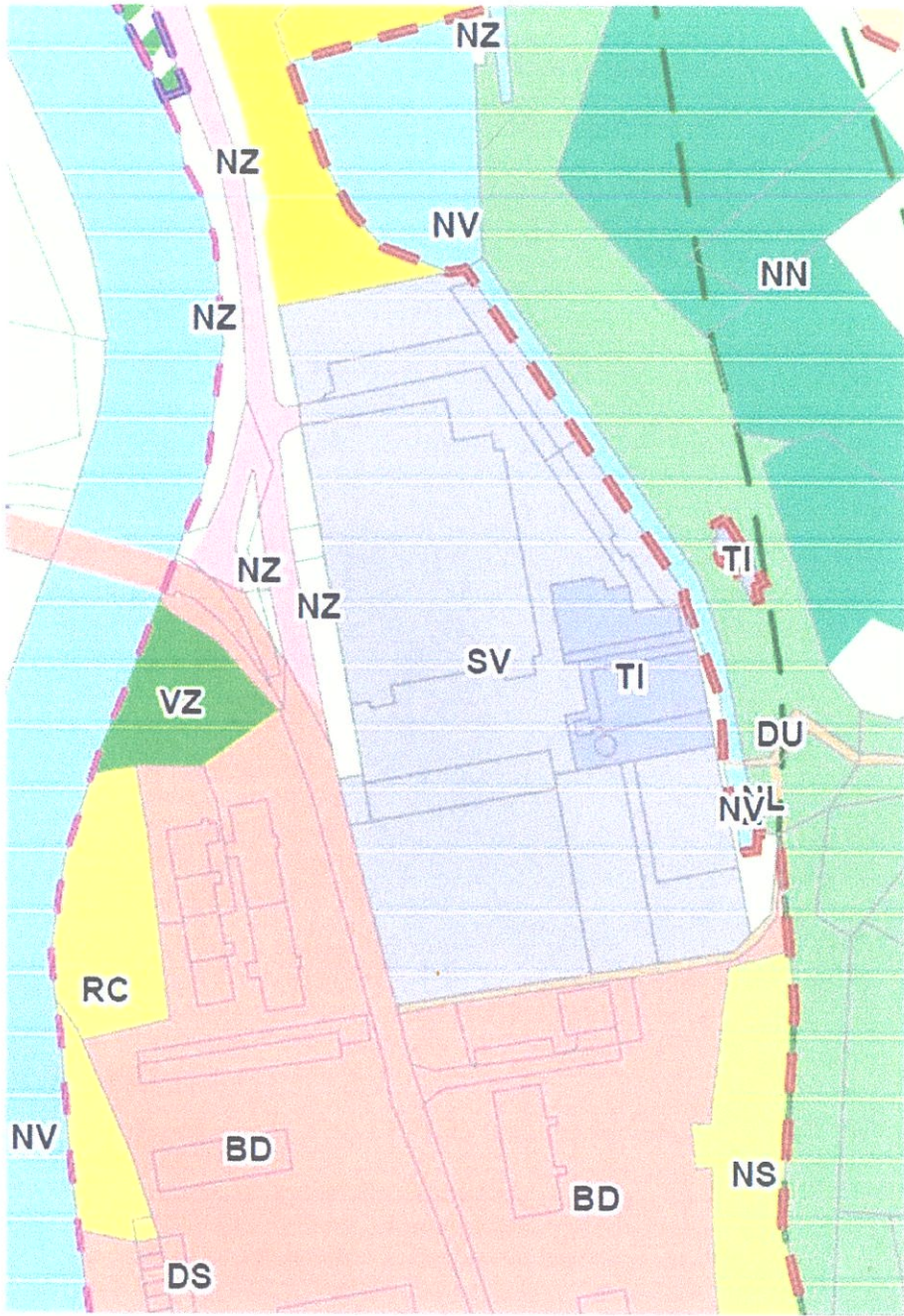
Řízení PÚ:

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

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

Kopie katastrální mapy ze dne 8.11.2022







Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Velké Hamry

Katastrální území: Bohdalovice
Parcela: 461
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -670441 Y: -982262

Souřadnice GPS: N: 50°42'49,65" E: 15°19'8,65"

Kód parcely 1160277504 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatelé služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze pro účely pojistného tržní a neposkytují vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – došlo změny ke stažení zde

Mapa oblasti

