

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043952/2023



## 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:** 24 (9 stran příloh)

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 03.08.2023

**Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 07.08.2023

# 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 byla provedena dne 03.08.2023 za přítomnosti pana Štrojse a pana Hůrky.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.07.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- Znalecký posudek č. 1269-122/22 ze dne 8.11.2022
- 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: 2 637

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 682,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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,	I	1,00

kanalizace a plyn		
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 759,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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 byl umožněn vlastníkem panem Petrem Štrojsou, nebylo ale umožněno pořídit fotodokumentaci interiéru. V posudku jsou použity fotografie zaslané Znalečkou a poradenskou kanceláří s.r.o mailem dne 12.7.2023.

### 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. Podlahy betonové, omítky hrubé, z části chybí, stropní zářivky. Objekt je nevytápěný, bez rozvodů vody a kanalizace, je zavedena pouze přípojka elektra z vedlejšího objektu, vlastní odběrné místo není. Hala byla součástí areálu textilní továrny, která byla uvedena do provozu v roce 1908, uvažují stáří haly 100 let. Stavba uvnitř udržovaná, z venku opadává omítky, do konstrukcí obvodových zdí zatéká. 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. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
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

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

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

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

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

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

## 1. Pozemky s halou

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,931}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,400}$

#### 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

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

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

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

§ 4 odst. 1	759,-	0,372	282,35
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	453/15	75	282,35	21 176,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	461	492	282,35	138 916,20
Stavební pozemky - celkem			567		<b>160 092,45</b>

**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 <sup>2</sup> ]
1.NP	48,00*10,00	=	480,00

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	480,00 m <sup>2</sup>	4,30 m	2 064,00
Součet	<b>480,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2 064,00</b>

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 <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 064,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 064,00 m<sup>3</sup></b>

**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	železobetonové monolitické	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	kovové	S	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	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	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<sub>4</sub>

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	S	0,80	100	1,00	0,80
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	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
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					87,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8710</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9338
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8710
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 733,39</b>
<b>Plná cena:</b> 2 064,00 m <sup>3</sup> * 3 733,39 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 705 716,96 Kč</b>

### 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<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,333
=	<b>2 566 003,75 Kč</b>
*	0,372
=	<b>954 553,40 Kč</b>

**Hala bez č.p. - zjištěná cena**

= **954 553,40 Kč**

**Pozemky s halou - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**160 092,45 Kč**

**Pozemky s halou - zjištěná cena celkem**

= **1 114 645,85 Kč**

### 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky s halou

1 114 646,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

160 092,45 Kč

1.2. Hala bez č.p.

954 553,- Kč

= 1 114 646,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 114 646,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 114 650,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostočtrnácttisícšestsetpadesát 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 odčerpitelného 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 "strádán" 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 odčerpitelného 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 m<sup>2</sup> \* 840 Kč/m<sup>2</sup>/rok

### **Výpočet ročního příjmu:**

skladové a výrobní prostory

430 m<sup>2</sup> \* 720 Kč/m<sup>2</sup>/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 odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

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

## **4.4. Ocenění obvyklou cenou**

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. Vzhledem k tomu, že za poslední 12 měsíců nejsou k dispozici prodeje obdobných nemovitostí, jsou použity nabídky z inzerce.

## Porovnání nabízených prodejů

### I. Nemovitost

**Obec: Velké Hamry - Bohdalovice**

**Charakter: výrobní hala**

**Nabízená cena: 8 200 000,- Kč (2 730 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 3 000 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: zastavěná plocha**



Funkční kotelna s výměníkem pro výrobu tepla pro část obce Velké Hamry. Jedná se o budovu kotelny v KÚ Velké Hamry a výměník v KÚ Bohdalovice. Kotelna 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 m<sup>2</sup> na zásobu štěpky a automatizovaný podavač. Součástí prodeje je také výměník v nedalekém obytném sídlišti o rozloze 255 m<sup>2</sup>, 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 1,00

**Celkový koeficient KC = 2,03**

**Upravená cena: 5 500 Kč/m<sup>2</sup>**

### II. Nemovitost

**Obec: Držkov**

**Charakter: výrobní a skladovací prostory**

**Nabízená cena: 1 690 000,- Kč (6 760 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 250 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: zastavěná plocha**



Zdroj informace: Sreality

Zděná dílna s garáží a dalšími skladovacími prostory v klidné části obce Držkov. Objekt nyní slouží v přízemí jako dílna, skládá se ze dvou velkých místností a jedné menší s krbem, v nové přístavbě patra momentálně nic není. Voda zde není, vede ale v místní komunikaci, odpad také není, dá se ale řešit vybíracím septikem. Na plac před objektem je zřízeno věcné břemeno přístupu.

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

**Celkový koeficient KC = 0,81** **Upravená cena: 5 500 Kč/m<sup>2</sup>**

### III. Nemovitost

**Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou - Pelkovic**

**Charakter: výrobní hala**

**Nabízená cena: 3 800 000,- Kč (7 350 Kč/m<sup>2</sup>)**

**Užitná plocha: 517 m<sup>2</sup>**

**Velikost pozemku: zastavěný stavbou**



Zdrojem informací – internet.

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 m<sup>2</sup>.

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 – podobný – koef 1,00; Vliv pozemku - podobný – koef 1,00

**Celkový koeficient KC = 0,85** **Upravená cena: 6 250 Kč/m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup>). Je zděná, střecha plochá s krytinou zřejmě plechovou, svody z pozinkovaného plechu. Vrata plechová, okna z luxferů, vnější omítka břízkolitová částečně opadáva. Podlahy betonové, omítky hrubé, z části chybí, stropní zářivky. Objekt je nevytápěný, bez rozvodů vody a kanalizace, je zavedena pouze přípojka elektra z vedlejšího objektu, vlastní odběrné místo není. Hala byla součástí areálu textilní továrny, která byla uvedena do provozu v roce 1908, uvažují stáří haly 100 let. Stavba uvnitř udržovaná, z venku opadáva omítky, do konstrukcí obvodových zdí zatéká. 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 byl umožněn vlastníkem panem Petrem Štrojsou, nebylo ale umožněno pořídit fotodokumentaci interiéru. V posudku jsou použity fotografie zaslané Znaleckou a poradenskou kanceláří s.r.o mailem dne 12.7.2023.

**Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku.** Na základě porovnání všech inzerovaných i komerčních nemovitostí s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny z internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, v kombinaci s výnosovou hodnotou, odhadují obvyklou cenu na:

**Pozemky s halou ..... 3 100 000,- Kč**

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1358-67/23.

## 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043952/2023.

V Dolních Břežanech 07.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková  
Dělnická 390  
252 41 Dolní Břežany

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 043952/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
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 12.07.2023 09:15:02

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  
Liberči KSLB 87-INS 2441/2022 -A-29 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 02.06.2022 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.

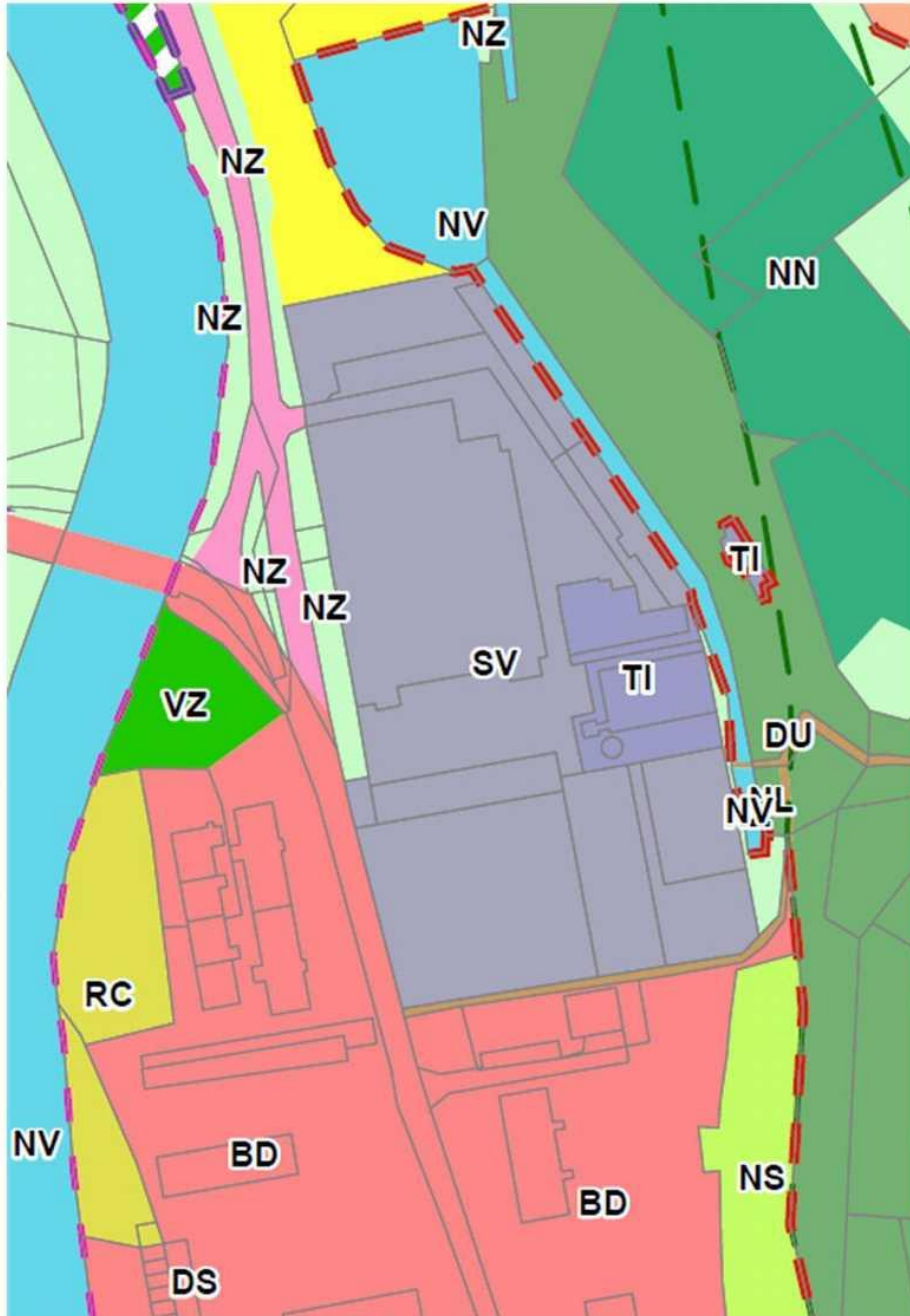
V-6575/2015-504

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



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 povodní:

- 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

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

## Mapa oblasti

