

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-10361

NEMOVITÁ VĚC: Průmyslový objekt Jablonec nad Nisou

Katastrální údaje: Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Jablonec nad Nisou

Adresa nemovité věci: Větrná 1919/20a, 466 01 Jablonec nad Nisou

OBJEDNAVATEL: LARYNEX s.r.o.

Adresa objednatele: Přívrat 12, 616 00 Brno

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: telefon: e-mail:
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 25.11.2015

Stav ke dni:

11.12.2015

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.12.2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1794 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1919 Jablonec nad Nisou, způsob využití: výroba, včetně příslušenství, parc. č. St. 1795 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 958/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 6819.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti LARYNEX s.r.o. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.11.2015.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od p. Urbana.

Kopie znaleckého posudku č. 2269-803/2015 ze dne 06.10.2015 (vyhotovil XP invest, s.r.o.).

Kopie územního plánu města Jablonec nad Nisou.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Jablonec nad Nisou se nachází v Libereckém kraji, cca 15 km severozápadně od města Semily, cca 10 km jihozápadně od města Tanvald a cca 5 km jihovýchodně od statutárního města Liberec. Městem protéká řeka Lužická Nisa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Hlavní zdravotní péči ve městě zajišťuje nemocnice. V Jablonci se dále nachází pošta, knihovny, muzea, divadla atd. Možnost nákupu zboží je v obchodních centrech převážně dislokovaných na okraji města a supermarketech. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy a tramvaje MHD, příměstské autobusy a vlak.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální zastavěné části města v ulici Větrná č.p./č.o. 1919/20a ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu MHD „Jablonec nad Nisou, Petra Bezruče“ se nachází cca 270 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř				
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky: Parc. č. 958/11	Vlastnictví: Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou					

Celkový popis

Jedná se o průmyslový objekt, který byl v minulosti užíván jako truhlárna. Objekt je řadová, krajní, podsklepená patrová budova s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech, v části se nachází nainstalovaná hydroizolace. Konstrukce budovy je zděná z pálených plných cihel a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Budova je neužívaná a je určena ke kompletní modernizaci, popřípadě demolici. Do budovy zatéká a drží se v ní vysoká vlhkost. Krov je dřevěný bez izolace. Střecha budovy je pultová s krytinou z plechu. Část střechy je ve špatném stavu, protože je v části propadlá. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad suterénem je z části klenutý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové nebo dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné nebo plechové. Okna budovy jsou plastová nebo dřevěná zdvojená. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Podlahy jsou betonové nebo kryté keramickou dlažbou či jsou tvořeny plovoucí laminátovou podlahou ve špatném stavu. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená, část vnější omítky je popraskaná. K budově patří oplocený z části zpevněný dvůr. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Budova je členitě rozdělena na různé výškové úrovně. V suterénu budovy se nachází chodby, schodiště, 3 sklepní prostory, 2 místnosti a umývárna. V mezipatře se poté nachází chodby, schodiště a WC. V 1. NP jsou 4 místnosti, sklad, schodiště, chodby, kuchyně, garáž a místnost. V mezipatře se poté nachází kancelář a WC a ve 2. NP se nachází jedna místnost.

Příslušenstvím nemovité věci je řadová budova garáže stojící na pozemku parc. č. St. 1795. Budova je řadová, krajní, přízemní a je zděná konstrukce s pultovou střechou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata do garáže jsou kovová dvoukřídlá. Fasáda budovy není zateplená.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz LV.

Z inženýrských sítí jsou v dosahu nemovité věci přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. V době ocenění jsou IS odpojeny. Vytápění budovy je odpojeno. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1794 se nachází budova průmyslového objektu č.p. 1919 Jablonec nad Nisou. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 504 m². Pozemek je zastavěný stavbou. Na části pozemku parc. č. St. 1795 se nachází budova garáže. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 93 m². Výše uvedené pozemky propojuje pozemek parc. č. 958/6, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o ploše 497 m². Pozemek je nepravidelného tvaru. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou oplocené zděnou zdí nebo drátěným plotem. Na části pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 958/11, který je ve vlastnictví statutárního města Jablonec nad Nisou. Pozemky jsou v územním plánu města Jablonec nad Nisou vedeny jako plochy bydlení v RD městského typu.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.11.2015 za přítomnosti p. Urbana. Nebyla předložena stavebně

technická ani jiná dokumentace.

Slabé stránky

Slabou stránkou nemovité věci je její stavebně-technický stav. Budova je určena ke kompletní modernizaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Zástavní právo
- Exekuce
- Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna:

- a) věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy, včetně umístění b) zdržení se provádění činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu a přístupu v rozsahu geom. plánu č. 4832-1457/2010 s povinností k pozemku parc. č. 958/6 pro ČEZ Distribuce, a.s. Věcné břemeno není předmětem ocenění.

Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Do budovy zatéká. Budova není užívaná.

OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky Jablonec nad Nisou

2. Porovnávací ocenění

2.1 Průmyslový objekt č.p. 1919 Jablonec nad Nisou

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky Jablonec nad Nisou

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1794 se nachází budova průmyslového objektu č.p. 1919 Jablonec nad Nisou. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 504 m². Pozemek je zastavěný stavbou. Na části pozemku parc. č. St. 1795 se nachází budova garáže. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 93 m². Výše uvedené pozemky propojuje pozemek parc. č. 958/6, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o ploše 497 m². Pozemek je nepravidelného tvaru. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou oplocené zděnou zdí nebo drátěným plotem. Na části pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 958/11, který je ve vlastnictví statutárního města Jablonec nad Nisou. Pozemky jsou v územním plánu města Jablonec nad Nisou vedeny jako plochy bydlení v RD městského typu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-------------------------------------	---	---------------------------------	---

Lokalita: Jablonec nad Nisou

KRC: 0,95 KMP: 1,15 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,80 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,90

Parcela č.: 566 980 000 1 731,45 0,71 1 225,76

Popis pozemku: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou v ulici V Nivách. Celková plocha pozemku je 566 m². Pozemek je určený k výstavbě jednoho rodinného domu. Sítě na hranici pozemku-el., plyn, kanalizace, voda.

Lokalita: Jablonec nad Nisou

KRC: 0,95 KMP: 1,02 KPP: 0,97 KDD: 1,00 KMZ: 0,80 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,90

Parcela č.: 880 1 970 000 2 238,64 0,61 1 363,50

Popis pozemku: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou v ulici Mlýnská. Celková plocha pozemku je 880 m². Pozemek je rovinnatý až mírně svažité, nacházející se v centru města s veškerou občanskou vybaveností.

Lokalita: Jablonec nad Nisou

KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,80 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,90

Parcela č.:	850 1 970 000	2 317,65	0,62	1 426,75
Popis pozemku:	K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou v ulici Podhorská. Celková plocha pozemku je 850 m ² . Pozemek leží ve dvorní části při stávající komunikaci a je mírně svažité.			
Průměrná jednotková cena	1 338,67 Kč/m²			

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1794	504	1 339,00	674 856
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1795	93	1 339,00	124 527
ostatní plocha	958/6	497	1 339,00	665 483
Celková výměra pozemků		1 094	Hodnota pozemků celkem	1 464 866

2. Porovnávací ocenění

2.1 Průmyslový objekt č.p. 1919 Jablonec nad Nisou

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	504,00 m ²
Plocha pozemku:	1 094,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o průmyslový objekt, který byl v minulosti užíván jako truhlárna. Objekt je řadová, krajní, podsklepená patrová budova s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech, v části se nachází nainstalovaná hydroizolace. Konstrukce budovy je zděná z pálených plných cihel a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Budova je neužívaná a je určena ke kompletní modernizaci, popřípadě demolici. Do budovy zatéká a drží se v ní vysoká vlhkost. Krov je dřevěný bez izolace. Střecha budovy je pultová s krytinou z plechu. Část střechy je ve špatném stavu, protože je v části propadlá. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad suterénem je z části klenutý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové nebo dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné nebo plechové. Okna budovy jsou plastová nebo dřevěná zdvojená. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Podlahy jsou betonové nebo kryté keramickou dlažbou či jsou tvořeny plovoucí laminátovou podlahou ve špatném stavu. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená, část vnější omítky je popraskaná. K budově patří oplocený z části zpevněný dvůr. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Budova je členitě rozdělena na různé výškové úrovně. V suterénu budovy se nachází chodby, schodiště, 3 sklepní prostory, 2 místnosti a umývárna. V mezipatře se poté nachází chodby, schodiště a WC. V 1. NP jsou 4 místnosti, sklad, schodiště, chodby, kuchyně, garáž a místnost. V mezipatře se poté nachází kancelář a WC a ve 2. NP se nachází jedna místnost.

Příslušenstvím nemovité věci je řadová budova garáže stojící na pozemku parc. č. St. 1795. Budova je řadová, krajní, přízemní zděné konstrukce s pultovou střechou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata do garáže jsou kovová dvoukřídlá. Fasáda budovy není zateplená.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Průmyslový objekt Jablonec nad Nisou

Na prodej průmyslový objekt nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou v ulici Perlová. Jedná se o objekt, který je tvořen dvěma spojenými budovami. V přízemí je velmi prostorná hala s vysokými stropy, ideální pro sklady, výrobní linku atd., v patře jsou prostory pro kanceláře i sociální zařízení. Objekt je napojen na elektřinu, plyn a kanalizaci. Voda je na kraji pozemku. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáže. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.



Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/ks
		0,55	1 644 806
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena

0,00 m³1 100 m²

3 000 000 Kč

3 000 000 Kč/ks

Název: Průmyslový objekt Jablonec nad Nisou

Na prodej průmyslový objekt nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou. Jedná se o dvoupodlažní výrobní objekt (zast. plocha 513 m²) se skládá z 2 výrobních hal se sklářskou výrobou, několika menších skladů a kanceláří, jídelny, 2x šatny pro zaměstnance a 2x sociálního zařízení. K dispozici je také půdní prostor. Objekt je z 1/3 podsklepen-možnost využít jako další úložné prostory. Topení po rekonstrukci (měď) s vytápěním 2x plyn. kotel, rozvody počítač. sítí, elektronické zabezpečení objektu, nová vodovod. přípojka, kanalizace, zbudovaná čistička odpadních vod, uzavřený oběh průmyslové vody (event. jiných kapalin), zvedací zařízení (tzv. kočka), příkon el. energie 200A, napojení na plyn. Součástí prodeje je také nevytápěná skladová hala (343 m²) a nádvoří 560 m². Objekt je oplocen. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1416 m². Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Celkový koef.	Upravená j. cena
Kč	Kč/ks
0,39	1 473 746

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 416 m ²	3 800 000 Kč	3 800 000 Kč/ks

Název: Průmyslový objekt Jablonec nad Nisou

Na prodej průmyslový objekt nacházející se ve městě Jablonec nad Nisou. Jedná se o dvoupodlažní objekt o zastavěné ploše 511 m². V 1. NP jsou 2 propojené garáže s novou elektroinstalací, skladovací a technické prostory. 2.NP prošlo částečnou rekonstrukcí. Nová koupelna se sprchovým koutem s WC a samostatné WC. Nové rozvody vody a elektřiny. Dále se v 2. NP nachází několik velmi prostorných místností, v minulosti sloužící jako dílny nebo kanceláře a sklady. 1. NP možno využít jako autoservis. 2. NP jako výrobní prostory. Vytápění v objektu je na tuhá paliva, plynová přípojka, voda a kanalizace na hranici pozemku. Vlastní studna s užitkovou vodou, po vyčištění voda pitná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2136 m². Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,47	1 408 093

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	2 136 m ²	2 990 000 Kč	2 990 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	1 408 093 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 508 882 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 644 806 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 508 882 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 508 882 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků	
1.1 Pozemky Jablonec nad Nisou	1 464 900,00 Kč
2. Porovnávací ocenění	
2.1 Průmyslový objekt č.p. 1919 Jablonec nad Nisou	1 508 882,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 508 882 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 464 866 Kč
Hodnota pozemku	1 464 866 Kč

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 8 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaná nemovitá věc je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, tak lze uvažovat i o její případné demolici, protože náklady na její rekonstrukci by dle našeho odborného názoru mohly převyšovat náklady na znovu postavení stavby. Na základě těchto skutečností odhadujeme, že náklady na demolici by se dle našeho odborného názoru mohly pohybovat až do výše 400.000,-Kč.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 1794 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1919 Jablonec nad Nisou, způsob využití: výroba, včetně příslušenství, parc. č. St. 1795 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 958/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 6819 v objektivní zaokrouhlené výši **1.500.000,- Kč**.

V Praze 11.12.2015

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-10361 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6819	9
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8
Kopie územního plánu	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2015 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 54 INS 15468 / 2014 pro Petr Zapletal,
Mgr.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 6819

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mocek Jiří, Nová Pasířská 4052/23, 46601 Jablonec nad Nisou	790531/2525	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1794	504	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Jablonec nad Nisou, č.p. 1919, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1794</i>				
St. 1795	93	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1795</i>				
958/6	497	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

NOVA leasing, a.s., Líbalova
2348/1, Chodov, 14900 Praha 4,
RČ/IČO: 24687332

Parcela: St. 1794
Parcela: St. 1795
Parcela: 958/6

V-3238/2014-504
V-3238/2014-504
V-3238/2014-504

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-19580/2014 -10 ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2014. Zápis proveden dne 20.06.2014.

V-3238/2014-504

Pořadí k 27.05.2014 12:38

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 48.599,-- s příslušenstvím

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518

Parcela: St. 1794
Parcela: St. 1795
Parcela: 958/6

V-3095/2014-504
V-3095/2014-504
V-3095/2014-504

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Děčín 112 EX-1770/2014 -15 ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 17.06.2014.

V-3095/2014-504

Pořadí k 21.05.2014 20:02

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

NOVA leasing, a.s., Líbalova
2348/1, Chodov, 14900 Praha 4,

Parcela: St. 1794
Parcela: St. 1795

V-2353/2014-504
V-2353/2014-504

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2015 12:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563510 Jablonec nad Nisou
 Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou List vlastnictví: 6819
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

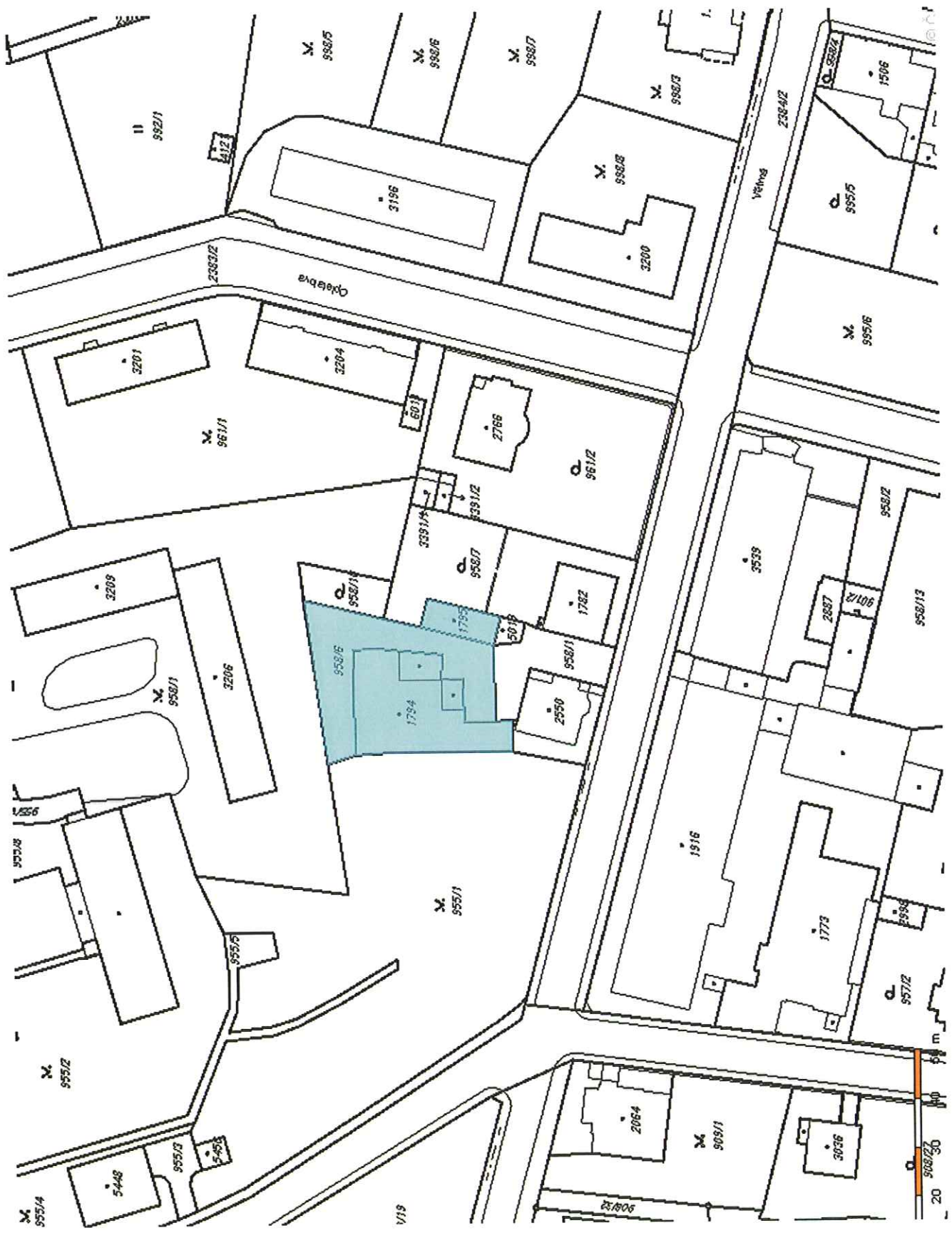
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k uspokojení pohledávky ve výši 180.704,69 Kč s příslušenstvím
 Československá obchodní banka, a. Parcela: St. 1794 Z-9076/2013-504
 s., Radlická 333/150, Radlice, Parcela: St. 1795 Z-9076/2013-504
 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350 Parcela: 958/6 Z-9076/2013-504
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
 úřad Brno-venkov 137 Ex-13794/2013 -14 ze dne 18.09.2013. Z-9076/2013-504
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k uspokojení pohledávky ve výši 25.000,- Kč s příslušenstvím
 Technické služby Jablonec nad Parcela: St. 1794 Z-3317/2013-504
 Nisou, s.r.o., Souběžná 2349/7, Parcela: St. 1795 Z-3317/2013-504
 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: Parcela: 958/6 Z-3317/2013-504
 25475509
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva
 na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec 131 EX-344/2013 -26 ze dne 12.04.2013. Z-3317/2013-504
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 k zajištění daňové pohledávky v celkové výši Kč 30.981,-- s příslušenstvím
 Finanční úřad pro Liberecký kraj, Parcela: St. 1794 Z-2370/2013-504
 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, Parcela: St. 1795 Z-2370/2013-504
 46002 Liberec Parcela: 958/6 Z-2370/2013-504
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký
 kraj, ÚzP v Jablonci nad Nisou -196556/2013 /2604-25200-507585 ze dne 13.03.2013. Z-2370/2013-504
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k uspokojení pohledávky ve výši 56.000,- Kč s příslušenstvím
 LAMA energy a.s., Gudrichova 763, Parcela: St. 1794 Z-1975/2013-504
 74741 Hradec nad Moravicí, RČ/IČO: Parcela: St. 1795 Z-1975/2013-504
 28262026 Parcela: 958/6 Z-1975/2013-504
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
 úřad Plzeň-město 134 EX-17436/2012 -011 ze dne 04.12.2012. Z-11535/2012-504
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní
 k zajištění:
 1) pohledávek do celkové výše Kč 1.000.000,-- s příslušenstvím
 2) veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 1.000.000,--, které vzniknou do
 31.1.2023
 Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 1794 V-1439/2009-504
 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1795 V-1439/2009-504



II
982/1

412

2383/2

Qjalebra

M 998/5

M 998/6

M 998/7

M 988/3

M 988/8

Vehng
2384/2

Q 995/7

1506

Q 995/5

M 995/6

M 961/1

3201

3204

603

2766

Q 961/2

3391/4

Q 958/7

1782

3209

M 958/1

3206

Q 958/16

1794

1795

5078

2550

Q 958/11

1916

2887

2110

Q 958/2

958/13

955/8

955/8

955/8

955/5

M 955/1

M 955/2

M 955/4

5448

955/3

946

V19

908/3

2064

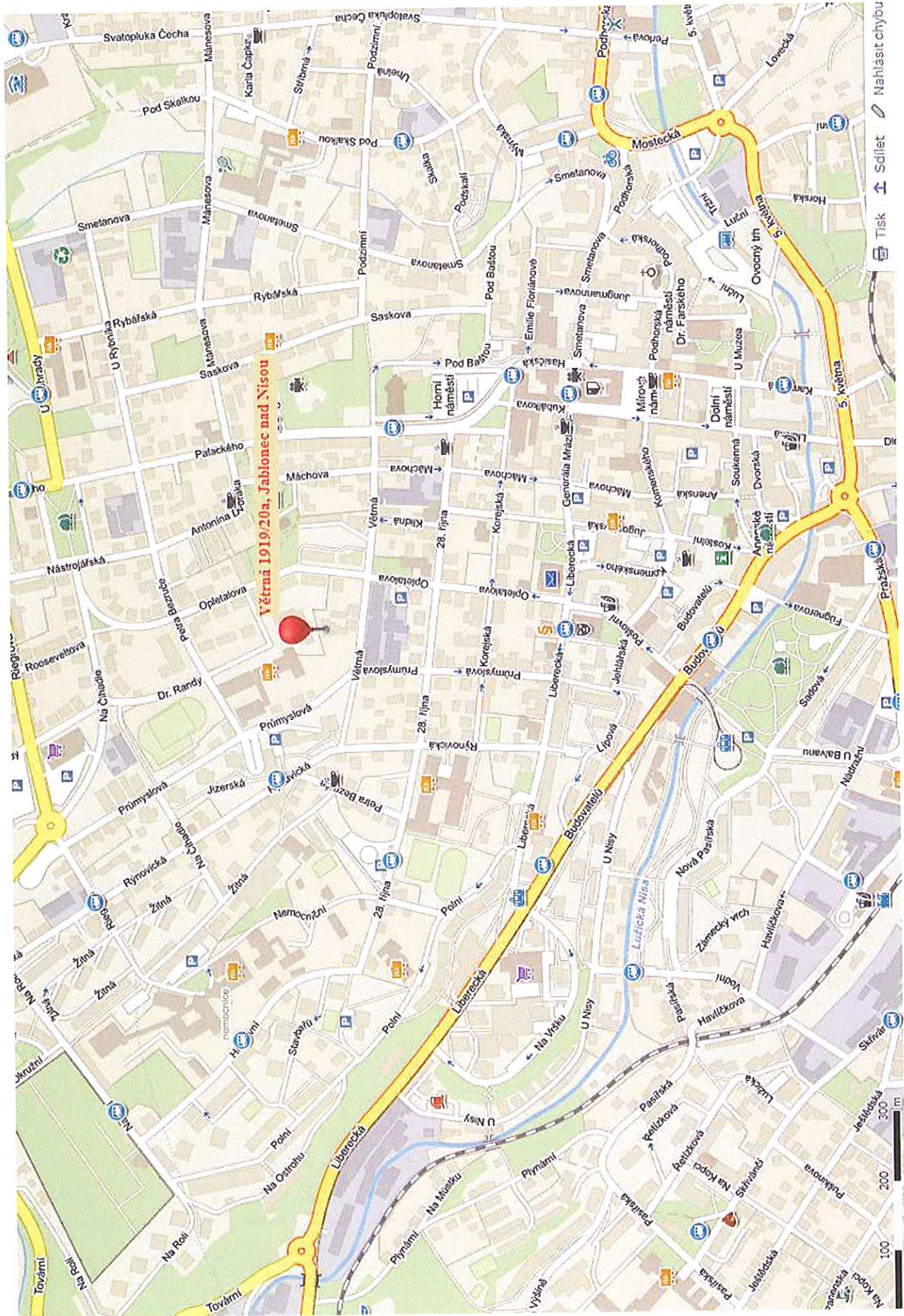
M 909/1

3026

Q 968/2



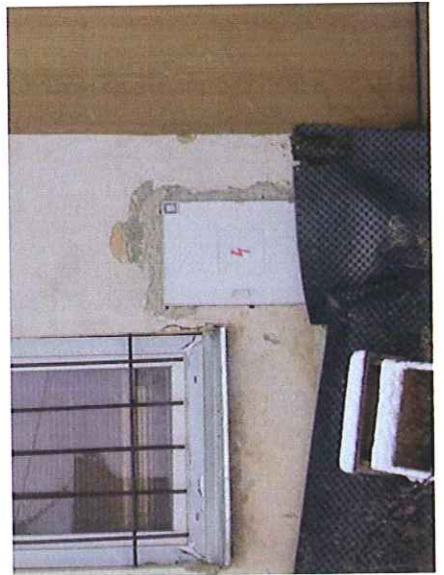
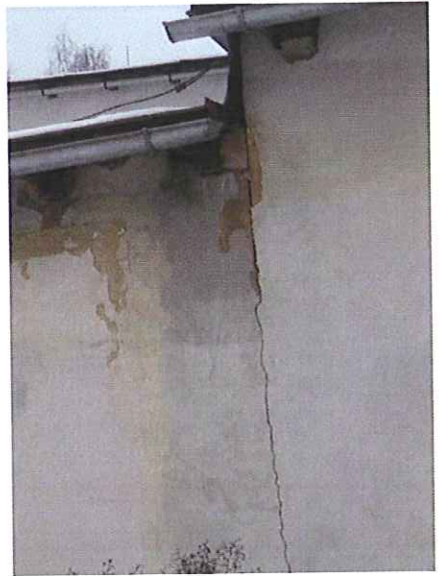


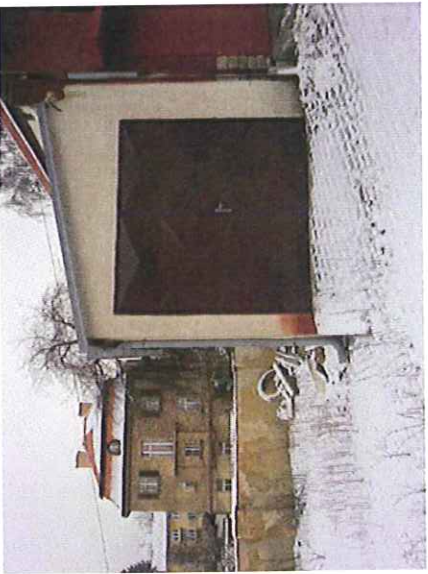
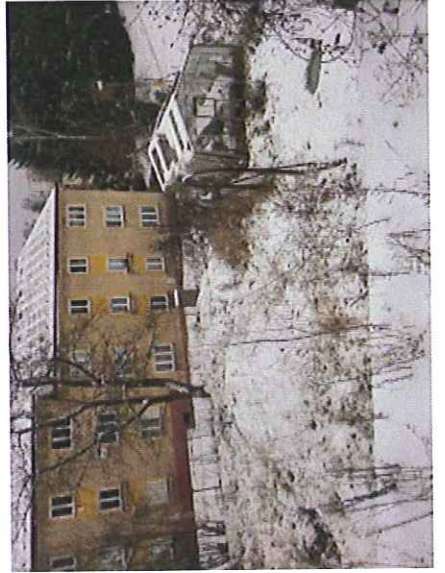
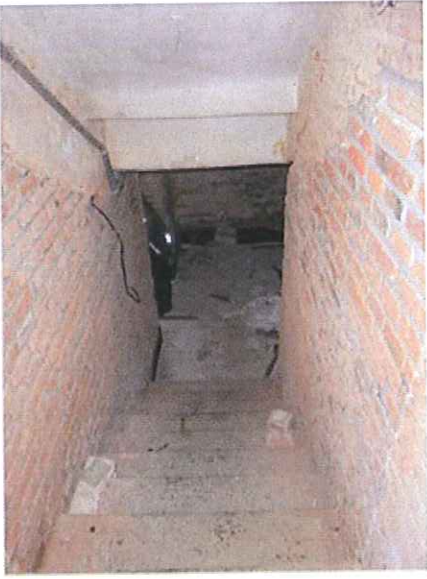
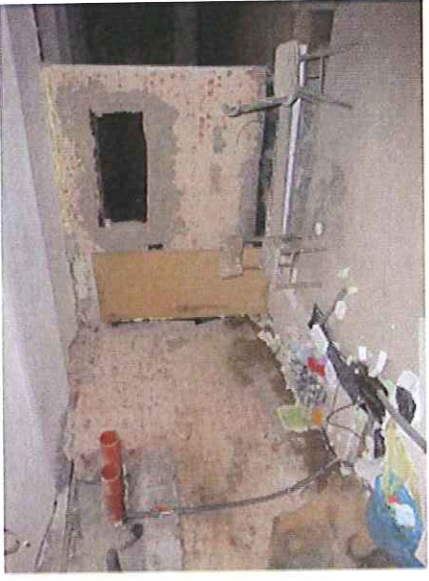


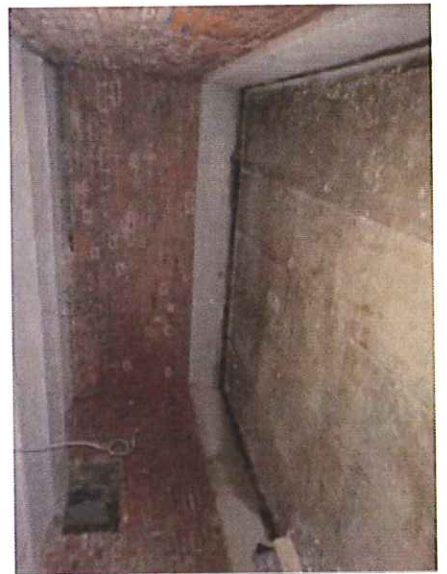
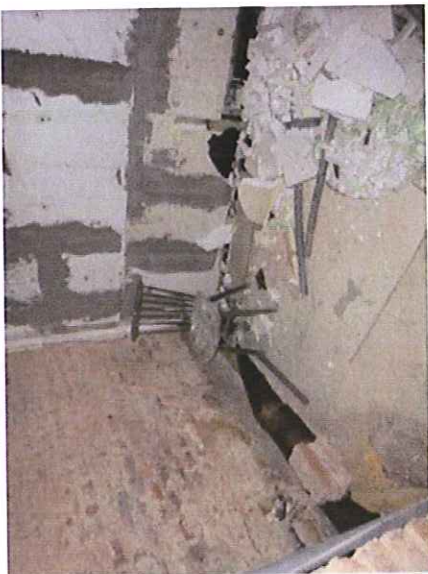
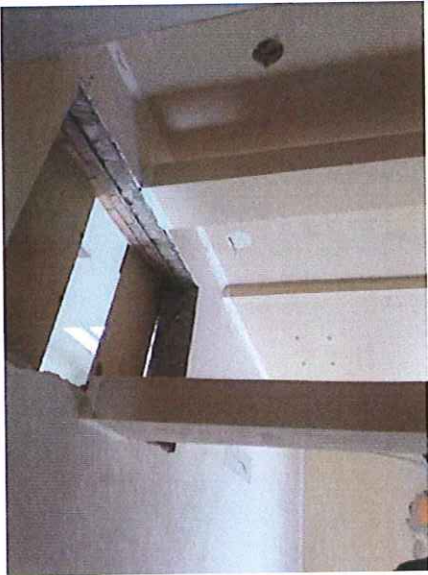
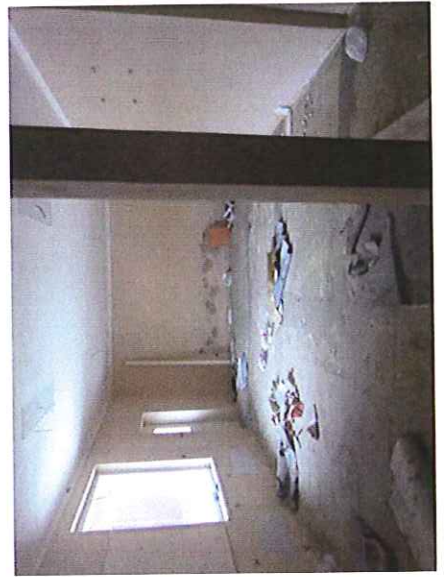
Větrná 1919/20, Jablonec nad Nisou

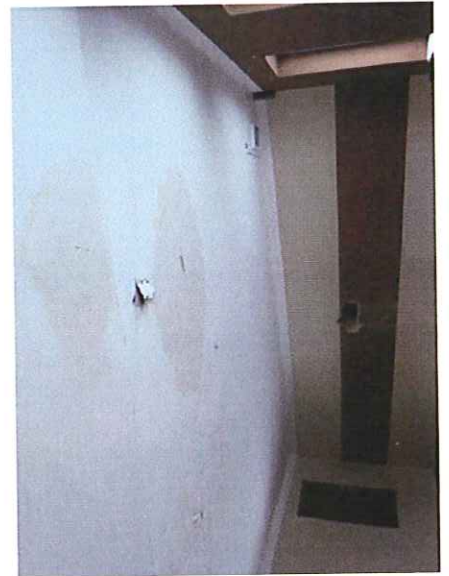
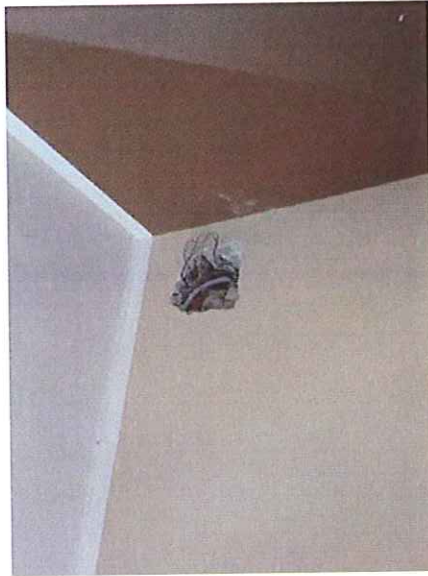
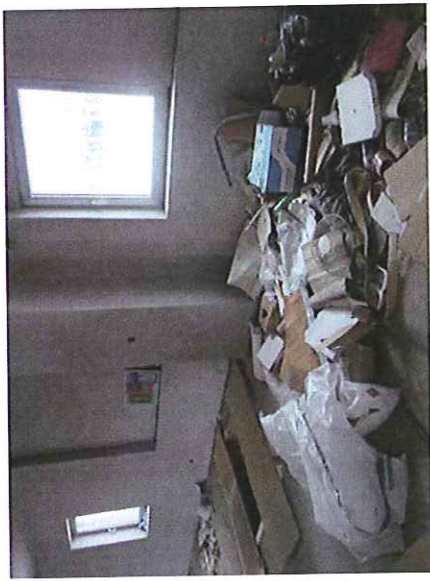
Tisk Sdílet Nahlásit chybu

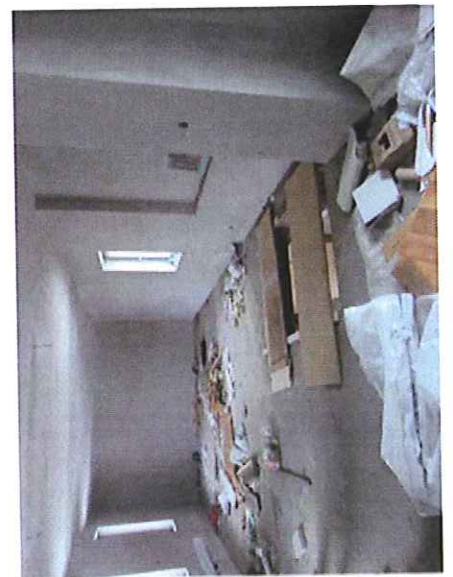
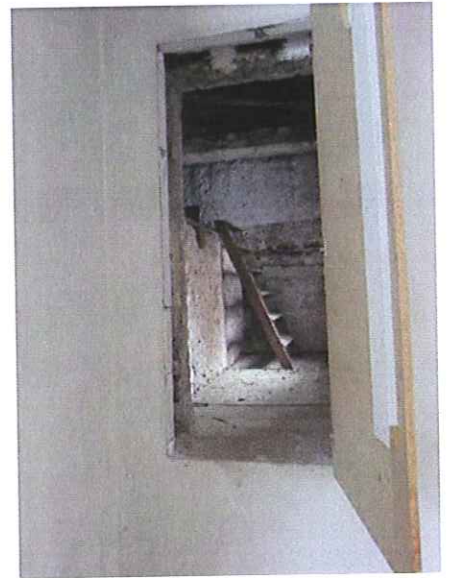
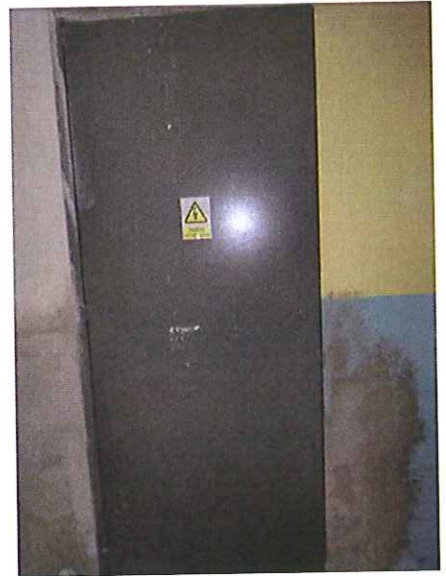
0 100 200 300 m

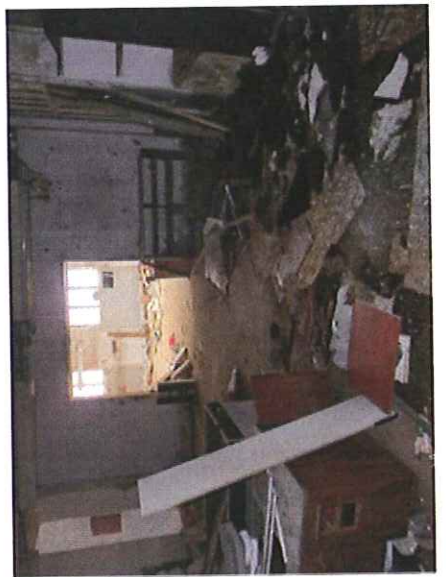
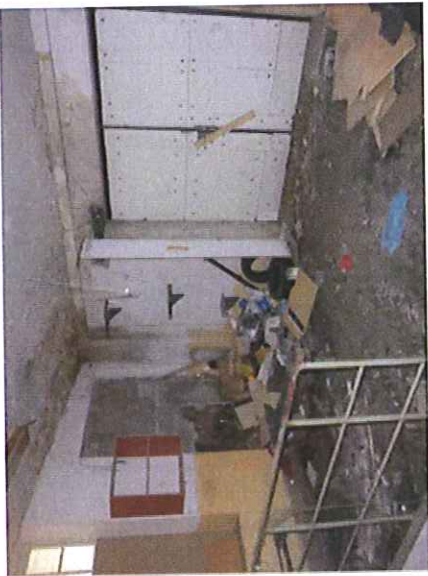
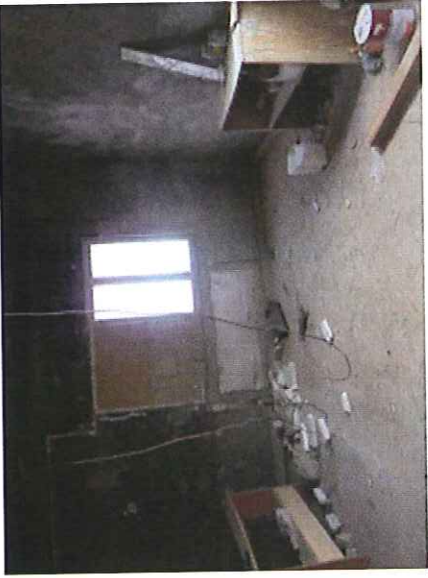
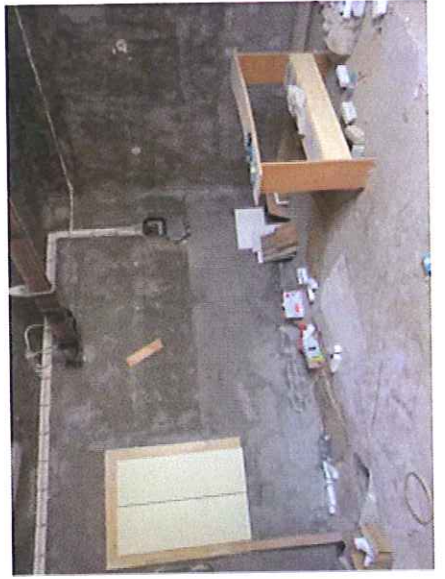
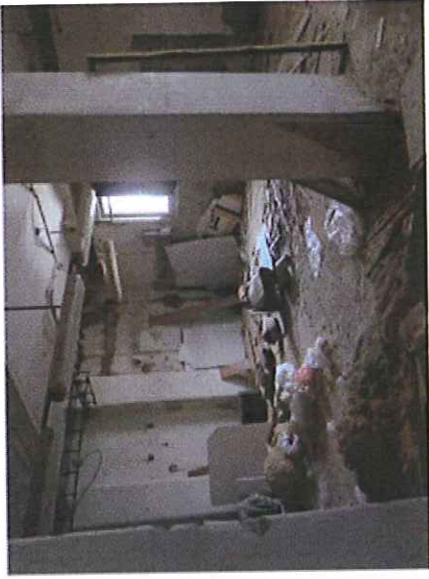


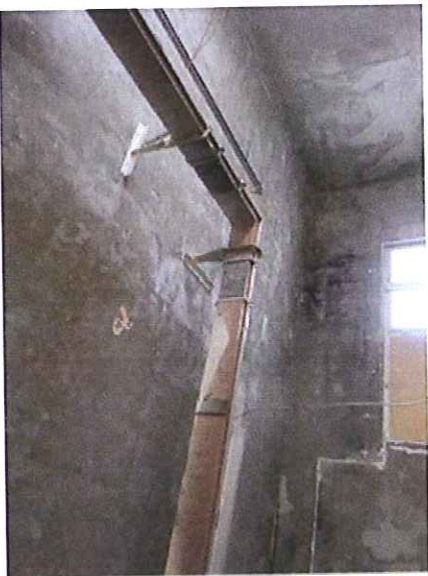
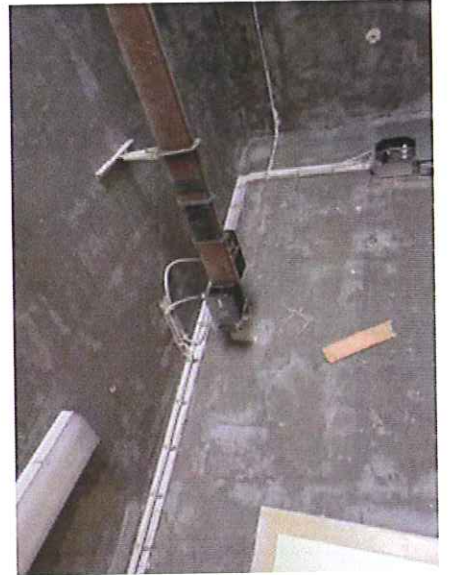
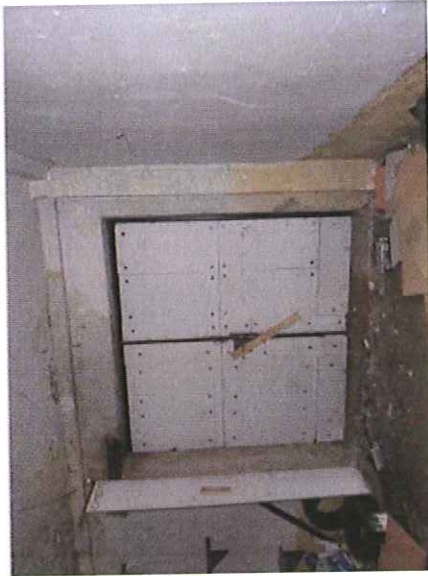
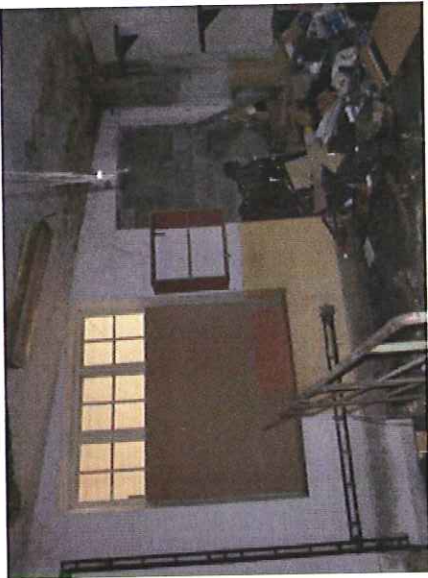
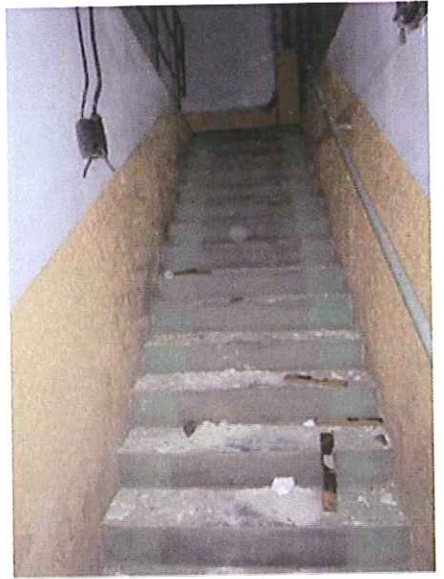


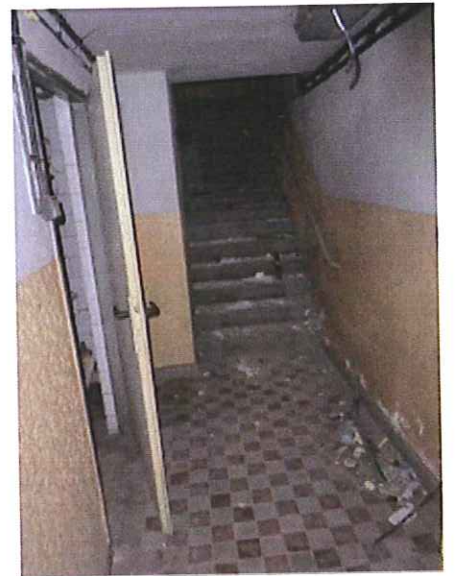
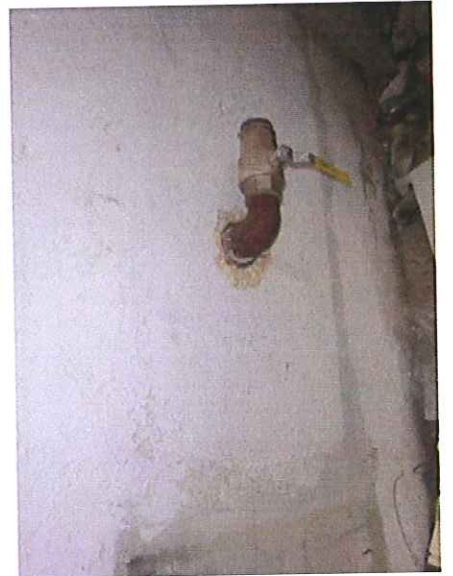
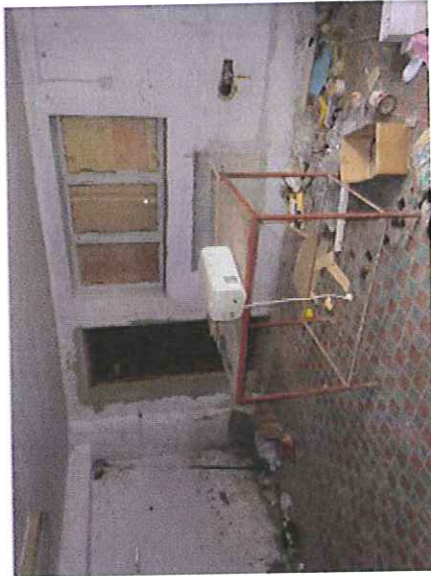
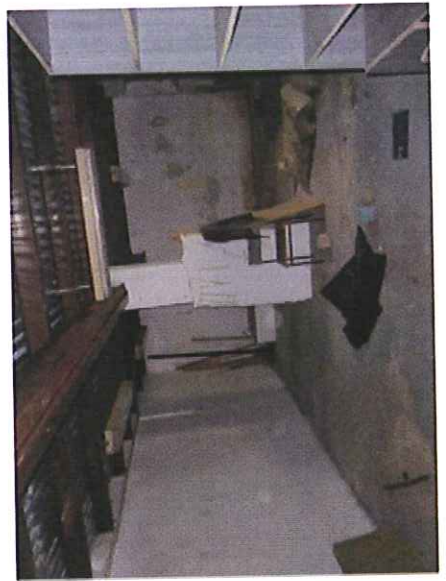
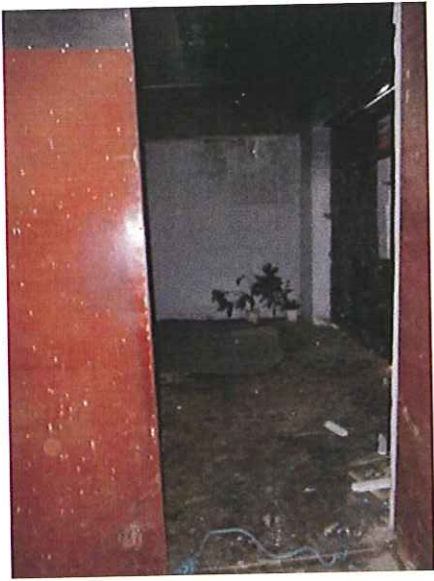













































Legenda

Funkční plochy

-  dopravní plochy
-  zklidněné komunikace
-  bydlení v RD venkovského typu
-  bydlení v RD městského typu
-  bydlení v obytných domech
-  občanská vybavenost, smíšená centrální zóna
-  smíšené bydlení v centru
-  rekreační a sportovní plochy
-  vodní plochy
-  železnice
-  nízká zeleň
-  les, vysoká zeleň
-  veřejná zeleň
-  průmysl
-  technická vybavenost
-  zahrádkové kolonie
-  zemědělská výroba
-  zahradnictví
-  garáže
-  čerpací stanice
-  dopravní plochy
-  parkoviště
-  pole
-  louky
-  hřbitov
-  významné domy
-  podnikatelské aktivity
-  památné zahrady

Podkladové plochy

-  rekreační a sportovní plochy
-  les, vysoká zeleň
-  zahrádkové kolonie
-  pole
-  louky