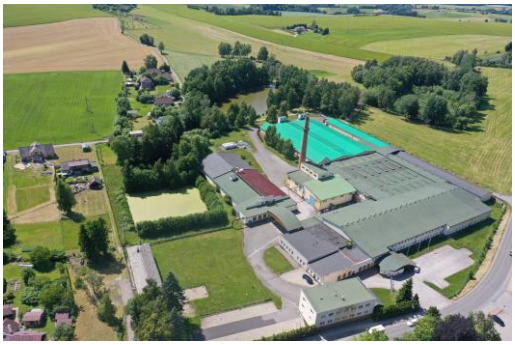
ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **045319/2025**



ZNALEC:

Ing. René Bystroň
Tyršova 1438/38
702 00 Ostrava
Tel.:775920842
e-mail: rby@seznam.cz

OBOR: Ekonomika
ODVĚTVÍ: Ceny a odhady
SPECIALIZACE: Nemovitosti

ZADAVATEL:

Insolvenční správce
JUDr. Kateřina Martínková, LL.M., MBA
Sokolská třída 966/22, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
IČ: 66220521
DIČ: CZ66220521

PŘEDMĚT OCENĚNÍ: Areál firmy Weaving Studenec s.r.o,, v obci Studenec, k.ú. Studenec u Horek, list vlastnictví č. 1143.

ÚČEL POSUDKU: Znalecký posudek bude sloužit pro insolvenční řízení.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3 z toho jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce

DATUM VYHOTOVENÍ: 6. 7. 2025

POČET STRAN: 38 stran a 5 stran příloh
z toho příloh

Ing. RENÉ BYSTROŇ
ZNALEC V OBORU EKONOMIKA
ODV.: CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena nemovitost - areál firmy Weaving Studenec s.r.o, .v obci Studenec, k.ú. Studenec u Horek, list vlastnictví č. 1143, ke dni 6. 7. 2025.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro insolvenční řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné informace, které by měly vliv na výslednou cenu. Objednavatel prohlašuje, že předložil odhadci veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných bytových jednotek
- Informací od zadavatele
- Místního šetřen - prohlídka nemovitosti dne 20. 6. 2025

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Zákon číslo 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 488/2020 Sb. o oceňování majetku.
- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2012.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2006.
- Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 1143 pro katastrální území Studenec u Horek vyhotovený dálkovým přístupem
- Snímek z katastrální mapy , vyhotovený dálkovým přístupem
- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí/(technicko - ekonomické atributy staženy z internetu)
- Mapa oblasti, ortofomapa
- Malý lexikon obcí ČR 2020, databáze o počtu obyvatel k roku 2020 (údaje staženy z internetu)
- Aplikace cenové mapy

3. Věrohodnost zdroje dat

- Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

C. Nález

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1.1 Postup samotný

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Vlastnické a evidenční údaje:

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Studenec
Katastrální území	Studenec u Horek (758272)
Část obce	Studenec
Číslo popisné	317
PSČ	512 33
Počet obyvatel	1 844
List vlastnictví číslo	1143
Vlastník	Weaving Studenec s.r.o. č. p. 317, 51233 Studenec

1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

Místopis:
Studenec je podkrkonošská obec, nacházející se na Jilemnicku, v jihovýchodní části okresu Semily. Je tvořena třemi částmi, Studencem, Rovnáčovem, který je se Studencem stavebně propojen, a Zálesní Lhotou. Mezi nimi se nachází vrch Stráž. Žije zde 1826 obyvatel. Ve Studenci a Zalesní Lhotě je Základní i mateřská škola, v budově obecního úřadu najdete místní knihovnu, zdravotnické služby zajišťuje praktický lékař pro dospělé, děti a dorost, stomatolog, lékárna a zvěrolékař.
Obec Studenec také poskytuje služby klientům v Domě s pečovatelskou službou a v terénu. V potřebných domácnostech působí charitní ošetřovatelská služba - Domácí péče.
počet obyvatel: 1 826
počet domů: 702
první písemná zmínka: 1388
rozloha: 16,9 km²
představitel: Tomáš Chrtek
historický region: Čechy
poštovní směrovací číslo: 512 33, 514 01
poznávací značka: SM
nadmořská výška: 535 m

Poloha nemovité věci:
Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Studenec u Horek, obec Studenec, okres Semily. Jedná se o uzavřený výrobní areál tkalcovny s příslušenstvím a pozemky, který je situován na téměř rovinatém terénu v blízkosti křižovatky komunikace č. 293 (Horka u Staré Paky - Jilemnice) a č. 295 (Studenec - Vrchlabí). Okolní zástavbu tvoří obytné a provozní objekty. Areál je z východní strany ohraničen jmenovanou silnící, z jižní strany bytovou zástavbou. Vstup a vjezd do oploceného areálu je vrátnicí ze silnice.

Popis:
Jedná se o uzavřený areál firmy Tessitura Monti Cekia s.r.o. užívaný pro výrobu a skladování metrového textilu a příze. Jedná se o objekty administrativní, výrobní a skladové. Příslušenství tvoří přípojky IS, studna, trafostanice, jímky a septiky, parkoviště, požární nádrž, zpevněné plochy, oplocení vjezdová brána. Stavba dokončena v r. 1940, celková rekonstrukce v r. 2005, výborně udržovaná. Nemovitá věc není pronajímána / propachtována.

1. Hlavní výrobní blok - stavba č.p. 317 na pozemku St. 325/1 a St. 698
Hlavní výrobní budova je tvořena halou tkalcovny. Obvodovou konstrukci tvoří zdivo z plných pálených cihel. Střecha je sedlová a je podepřena dvěma řadami ocelových sloupů. Nosnou konstrukci střechy tvoři dřevěné lepené sedlové vazníky. Střešní konstrukce je doplněna tepelnou izolaci a živičnou krytinou.
Na halu do tvaru L navazuje na západni straně objekt přípravny, v níž je soukárna a klasifikace s expedičním skladem. Nosnou konstrukci přípravny tvoří železobetonový skelet po obvodu vyzděný plnými páleným i cihlami. Střecha je rovná, krytina je živičná s keramickým posypem. Okna jsou pouze v administrativní přístavbě na jižní straně budovy. Na severní straně jsou ocelová vrata, navazující nu vrata souběžného skladu příze.
K tkalcovně je z východní strany směrem k hlavní silnicí přisazena dvoupodlažní přístavba s šatnami mužů a skladem válu v přízemí a odpočinkovou místnosti a šatnou žen v prvním patře. Na vnitřní straně tvaru L (západní strana) je jednopodlažní přístavba kde se nachází trafostanice, rozvodna el. energie, administrativní zázemí a kompresorovna. Přístavby po obou stranách tkalcovny jsou z plných pálených cihel, okna jsou plastová. Zastřešeni jí pultovou střechou z dřevěných lepených vazníků,
Na západní straně byla budova přípravny rozšířena o novou přístavbu tři montovaných provozních hal. Haly mají ocelovou konstrukcí s opláštěním sendvičovými panely s izolací tvrdou PUR pěnou. Střecha dvojhaly snovámy je sedlová s mírným spádem, Střecha šlichtovny je rovněž sedlová,

2. Sklad příze/ Expedice — stavba bez čp/če na pozemku St. 325/2
Sklad příze se nachází na severním okraj i areálu. Sklad je tvořen ze dvou částí. K původní zděné budově byla přistavěna montovaná Itala. V místě spojení obou části jsou vjezdová vrata. Prostor je těchto místech zastřešen lehkou konstrukcí. Obvodové zdivo starší části objektu je z plných pálených cihel. Jižní podélná strana této části budovy je prosvětlena řadou plastových oken s termoizolačnim dvojsklem. Severní stěna směřující ven z areálu je bez. oken. Střecha je sedlová s živičnou krytinou. Nová část haly je montovaná ocelová konstrukce opláštěná sendvičovým panelem. Střecha je rovněž tvořena sendvičovým panelem. Nová část budovy je bez oken.
Budova expedice hýla vestavěna do mezery mezi hlavní výrobní halu a starou budovu skladu příze. Sestává se ze dvou zděných průčelí a zastřešeni. Boční zdí tvoří sousední budovy.

3.Vzorkovna - stavba bez čp/če na pozemku St. 383
Budova má obdélníkový půdorys, Hlavním vstupem přiléhá na východní straně ke komunikaci před hlavní výrobní budovou. Nad hlavním vchodem je zastřešení kryjící komunikaci mezi vzorkovnou a hlavním výrobním blokem. Po severní straně budovy je vedena vnitrozávodni komunikace, oddělující

budovo od objektu kotelny. Budova je zděná. Nosnou konstrukcí střechy tvoří příhradové ocelové vazníky a dřevině krokve pobité prkny. Krytina je živičná. Okna byla zrušena a zazděna z technologických důvodů s výjimkou skleněných tvárníc v průčelí budovy a oken v administratívním zázemí na jižní straně.

4.Kotelna - stavba bez čp/če na pozemku st. 382 a st. 581
Objekt je umístěn v úhlu, tvořeném hlavním blokem výrobních budov ve tvaru L. K objektu přiléhá komín, který je využíván pouze pro účely telekomunikací. Objekt kotelny je dvoupodlažní, část druhého podlaží je zvýšená, V této čásli byla vybudována nová kotelna využívající jako palivo směs topných plynů proban-butan. U kotelny je velín s WC a sprchou. Původní kotelna na tuhá paliva byla zrušena. Obvodové zdlvoje z plných pálených cihel. Střecha je lehká z dřevěných trámů s prkenným podbitím a živičnou krytinou.

5. Administrativa - stavba č.p. 319 na pozemku St. 332
Administrativní budova je umístěna proti dílenské části hlavní výrobní budovy. Jedná se o třípodlažní budovu. Obvodové zdivo je z plných pálených cihel. Střecha je plochá.

6.Vrátnice - stavba bez čp/če na pozemku St. 697
Přízemní nepodsklepený objekt s plochou střechou, shora je chráněna přístřeškem dřevěné konstrukce s živičnou krytinou. Objekt je umístěn u hlavního vstupu do areálu na východní straně. Objekt je z děrovaných pálených cihel, plastová okna.

7. Ubytovna - stavba č.p. 321 na pozemku St. 336
Jedná se původní dvoupodlažní objekt v jižní části areálu. V budově jsou k dispozici čtyři bytové jednotky pro pracovníky společnosti. Vnitřní prostory jsou po částečné rekonstrukci. Stavba má sedlovou střechu. Vytápěni je aktuálně spojené s vytápěním výrobního závodu. Nemovitost je přístupná z obecni komunikace mimo areál.

Vyhodnocení rizik nemovité věci
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí. Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci
Nemovitá věc není situována v záplavové zóně
Popis věcných břemen a obdobných zatížení
VB (podle listiny) vstupu na pozemek parc.č. 1877/4 za účelem údržby, nebo opravy vodovodu dle smlouvy z 15.01.1996.
Právní účinky vkladu k 20.11.1996 pro obec Studenec prakticky bez vlivu na stanovenou obvyklou cenu.
Zástavní práva smluvní a s nimi spojené závazky a zákazy vedené na aktuálním LV č. 1143 pro k.ú. Studenec u Horek nejsou v ocenění zohledněny.

1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:
K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak
K2 - zohledňuje datum uskutečněného prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.
K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak
K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak
K5 - zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou pozemků mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K6 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K7 - názor znalce

1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: Poloha, časové hledisko, celkový stavebně-technický stav nemovitosti a příslušenství. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí deset realizovaných transakcí. Prodeje, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria, byly vyřazeny.

2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

D. Posudek

1. Popis postupu při analýze dat

1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 6. 7. 2025. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m^2. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

2. Výsledky analýzy dat

Pro určení ceny obvyklé:
Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy upraveny .

3. Porovnávací metoda - areál Weaving Studenec s.r.o.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:
K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak
K2 - zohledňuje datum uskutečněného prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.
K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak
K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak
K5 - zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou pozemků mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K6 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K7 - názor znalce

Na základě požadavku objednatele byla cena rozdělena na stavbu a pozemky odděleně.

Soupis ploch objektů		
označení	stavba	plocha m2
1	hlavní výrobní blok č.p. 317	10 087
2	sklad přize/expedice	2 097
3	vzorkovna	2 012
4	kotelna	736
5	administrativní budova č.p. 319	542
6	vrátnice	116
celkem		16 378

Srovnatelné nemovité věci

1. Studenec 6

Kupní sml.: V-3969/2023-608 (LISTINY)
Listina ID: 80927460010
LV: 10001 k.ú.: 758272

podání: 26.9.2023
cena: 20 000 000 Kč

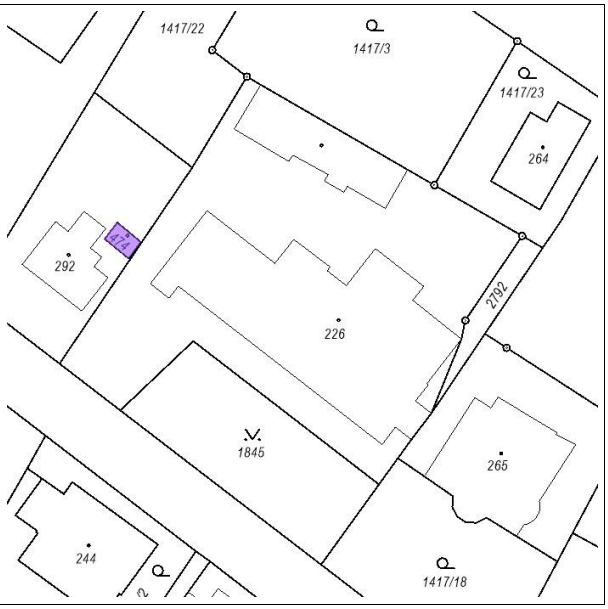
		Plocha
STAVBA:	Studenec 6, okr. Semily (stavba obč. vybav.)	
PARCELA:	st.24 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	1 315 m²
PARCELA:	1390/1 (travní porost), kú: Studenec u Horek	1 466 m²
PARCELA:	1390/4 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	528 m²
PARCELA:	1567 (travní porost), kú: Studenec u Horek	1 568 m²
PARCELA:	1569 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	24 m²

2. Dolní Branná

Kupní sml.: V-2279/2025-610 (LISTINY)
Listina ID: 89910906010
LV: 10001 k.ú.: 628743

podání: 27.3.2025
cena: 9 500 000 Kč

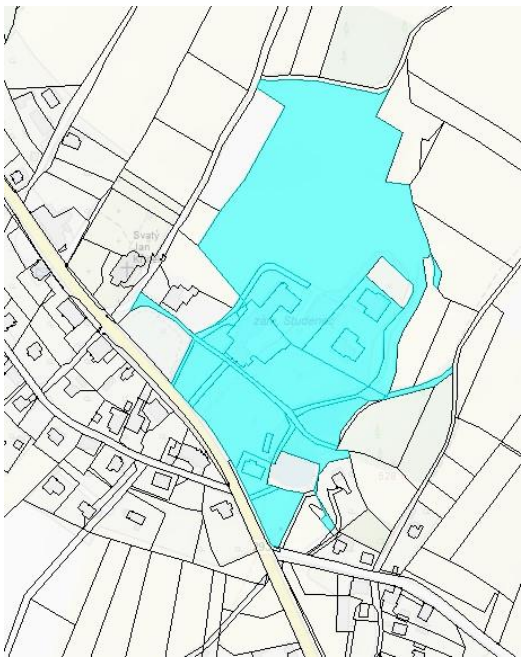
		Plocha
STAVBA:	budova bez č.p., Dolní Branná, okr. Trutnov	
PARCELA:	st.474 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Branná	14 m²
STAVBA:	Dolní Branná 221, okr. Trutnov (stavba obč. vybav.)	
PARCELA:	st.226 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Branná	2 049 m²
STAVBA:	Dolní Branná 260, okr. Trutnov (rodinný dům)	65 m²
PARCELA:	st.292 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Branná	587 m²
PARCELA:	1845 (ostatní plochy), kú: Dolní Branná	524 m²
PARCELA:	1417/22 (zahrada), kú: Dolní Branná	603 m²



3. Studenec LV1384

Kupní sml.: V-2215/2022-608 (LISTINY) podání: 2.5.2022
Listina ID: 72212224010 cena: 24 600 000 Kč
LV: 1384 k.ú.: 758272

		Plocha
STAVBA:	budova bez č.p., Studenec, okr. Semily	
PARCELA:	st.392 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	10 m²
STAVBA:	budova bez č.p., Studenec, okr. Semily (stavba obč. vybav.)	
PARCELA:	st.500 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	461 m²
STAVBA:	budova bez č.p., Studenec, okr. Semily (stavba obč. vybav.)	
PARCELA:	st.501 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	461 m²
STAVBA:	budova bez č.p., Studenec, okr. Semily	
PARCELA:	st.644 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	88 m²
STAVBA:	Studenec 1, okr. Semily (bytový dům)	1 702 m²
PARCELA:	st.23 (zast. plocha a nádv.), kú: Studenec u Horek	2 333 m²
PARCELA:	1341/3 (vodní plocha), kú: Studenec u Horek	130 m²
PARCELA:	1355/20 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	29 m²
PARCELA:	1465/12 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	301 m²
PARCELA:	1467/2 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	112 m²
PARCELA:	1470/1 (travní porost), kú: Studenec u Horek	29 022 m
PARCELA:	1470/2 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	695 m²
PARCELA:	1470/4 (ostatní plochy), kú: Studenec u Horek	3 437 m²
PARCELA:	1470/7 (travní porost), kú: Studenec u Horek	3 364 m²



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Studenec 6		
Cena nemovité věci (CN)	8 099 000,– Kč	
Plocha (P)	3 200,00 m²	
K_{poloha}	0,95	lepší
K_{datum}	1,05	09/23
K_{stav}	1,03	horší
$K_{příslušenství}$	1,03	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	1,03	pozemek menší
$K_{velikost\ nemovitosti}$	1,05	oceňovana nemovitost je větší
$K_{názor\ znalce}$	0,90	oceňovana nemovitost je vhodnější a variabilnější než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	2 606,98 Kč	

2. Dolní Branná		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,– Kč	
Plocha (P)	2 960,00 m²	
K_{poloha}	1,05	obdobná, nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,02	03/25
K_{stav}	1,05	horší
$K_{příslušenství}$	1,05	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	1,05	pozemek menší
$K_{velikost\ nemovitosti}$	1,05	oceňovana nemovitost je větší
$K_{názor\ znalce}$	0,90	oceňovana nemovitost je vhodnější a variabilnější než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	2 177,01 Kč	

3. Studenec LV1384		
Cena nemovité věci (CN)	10 600 000,– Kč	
Plocha (P)	6 500,00 m²	
K_{poloha}	1,05	nachází se na okraji
K_{datum}	1,08	05/22
K_{stav}	1,07	horší
$K_{příslušenství}$	1,05	horší, parkování, vybavení
$K_{velikost\ pozemku}$	1,00	pozemek obdobný
$K_{velikost\ nemovitosti}$	1,05	oceňovana nemovitost je větší
$K_{názor\ znalce}$	0,90	oceňovana nemovitost je vhodnější a variabilnější než srovnávaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	1 963,41 Kč	

kde $JC = (CN / P) \times (K_{poloha} \times K_{datum} \times K_{stav} \times K_{příslušenství} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{velikost\ nemovitosti} \times K_{názor\ znalce})$

Minimální jednotková cena za m²		1 963,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum JC / 3$	2 249,13 Kč
Maximální jednotková cena za m²		2 606,98 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	2 249,13 Kč
Plocha	P	16 378,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	36 836 251,14 Kč
Porovnávací hodnota		**36 836 250,– Kč**

4. Porovnávací metoda - pozemky areál Weaving Studenec s.r.o.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:
K1 - upravuje polohu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak
K2 - zohledňuje datum uskutečněného prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.
K3 - zohledňuje příslušenství pozemků. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak
K4 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K5 - názor znalce

Weaving Studenec s.r.o.				
Parcelní číslo	výměra m2	druh pozemku	stavba	označení
325/1	10 074	ostatní plocha	hlavní výrobní blok č.p. 317	1
325/2	1 517	ostatní plocha	sklad přize/expedice	2
332	296	ostatní plocha	administrativní budova č.p. 319	5
382	362	ostatní plocha	kotelna	4
383	2 012	ostatní plocha	vzorkovna	3
581	374	zastavěná plocha a nádvoří	kotelna	4
697	116	zastavěná plocha a nádvoří	vrátnice	6
698	13	zastavěná plocha a nádvoří	část haly č.p. 317	1
587/1	266	ostatní plocha		
587/2	75	vodní plocha		
590	144	trvalý travní porost		
591/1	803	trvalý travní porost		
591/2	373	ostatní plocha		
591/5	694	trvalý travní porost		
591/6	246	ostatní plocha	administrativní budova č.p. 319	5
591/7	110	trvalý travní porost		
675	1 901	vodní plocha	vodní nádrž	
676	2 342	zahrada		
1871/1	527	ostatní plocha		
1877/3	9 700	ostatní plocha		
1877/4	2 746	zahrada		
1877/21	1 016	ostatní plocha		
2149/3	119	ostatní plocha		
2149/4	25	ostatní plocha		
2149/5	56	ostatní plocha		
2165	309	ostatní plocha		
2166	26	ostatní plocha		
2167	27	ostatní plocha		
stavební	**33 999**			

Nebyly započteny plochy pozemků pod ubytovnou a plochy oddělené geometrickým plánem + vodní plocha.

Srovnatelné nemovité věci

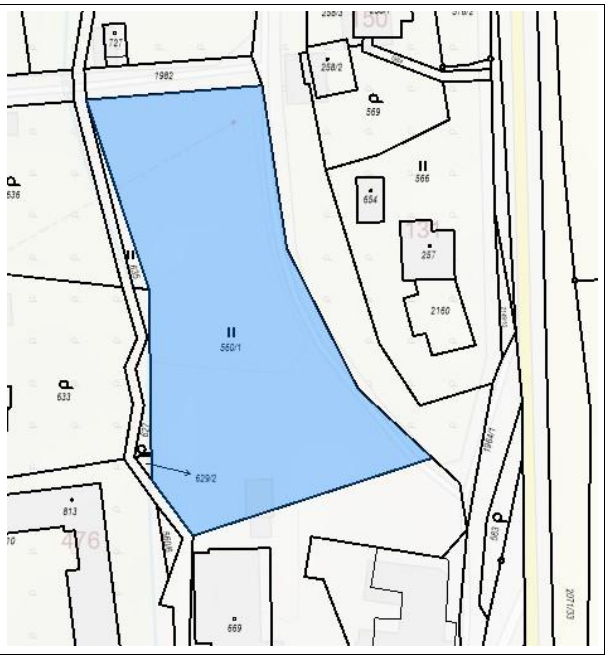
1. Studenec u Horek LV1386

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.07.2025 13:15

Okres: **CZ0514 Semily** *Obec:* **577553 Studenec**
Kat. území: **758272 Studenec u Horek**

Pozemek: **560/1, LV 1386**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.309.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 15:37:15. Zápis proveden dne 11.10.2022. **V-4509/2022-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **560/1, LV 1386; 627, LV 1386**



2. Zdislava LV363

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

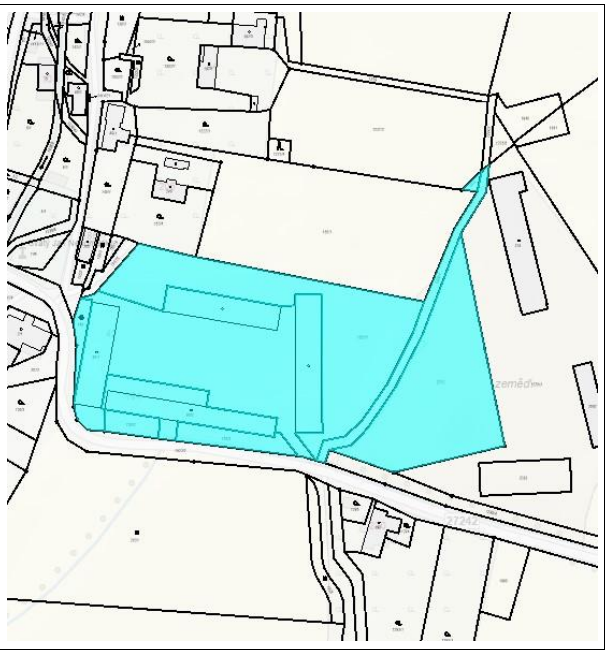
Platnost k: 06.07.2025 13:55

Okres: **CZ0513 Liberec** *Obec:* **564541 Zdislava**
Kat. území: **792560 Zdislava**

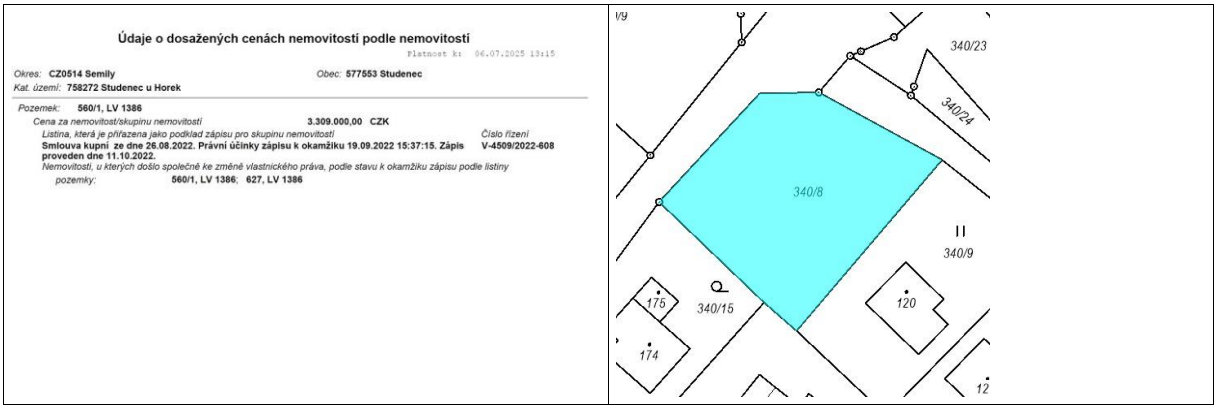
Pozemek: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 11:45:14. Zápis proveden dne 13.01.2023. **V-11038/2022-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**; **St. 90/2, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 194, zem.stav**; **148, LV 363**; **150/17, LV 363**; **155/2, LV 363**; **155/3, LV 363**; **1221/5, LV 363**; **1224/1, LV 363**; **2072, LV 363**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 19:31:19. Zápis proveden dne 11.10.2022. **V-8437/2022-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**; **St. 90/2, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 194, zem.stav**; **148, LV 363**; **150/17, LV 363**; **155/2, LV 363**; **155/3, LV 363**; **1221/5, LV 363**; **1224/1, LV 363**; **2072, LV 363**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **22.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 10:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2020. **V-2960/2020-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1260, LV 359**; **1927, LV 359**; **1933, LV 364**; **1934, LV 364**; **1941, LV 364**; **1942, LV 364**; **1943, LV 364**; **1956, LV 359**; **1957, LV 359**; **1958, LV 359**; **1959, LV 359**; **1960, LV 359**; **1965, LV 359**; **1966, LV 359**; **1967, LV 359**; **1968, LV 359**; **1969, LV 359**; **1970, LV 359**; **1971, LV 359**; **1972, LV 359**; **1973, LV 359**; **1974, LV 359**; **1975, LV 359**; **1978, LV 359**; **1979, LV 359**; **1981, LV 359**; **1982, LV 359**; **1984, LV 359**; **1988, LV 364**; **1989, LV 364**; **1990, LV 364**; **1991, LV 364**; **1992, LV 364**; **1993, LV 364**; **1994, LV 364**; **1995, LV 364**; **2072, LV 363**



3. Kunčice nad Labem



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.07.2025 13:15

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577553 Studenec

Kat. území: 758272 Studenec u Horek

Pozemek: 560/1, LV 1386

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.309.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 15:37:15. Zápis proveden dne 11.10.2022. V-4509/2022-608

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

pozemky: 560/1, LV 1386; 627, LV 1386

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Studenec u Horek LV1386		
Cena nemovité věci (CN)	3 309 000,– Kč	
Plocha (P)	3 231,00 m²	
K_{poloha}	1,03	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,08	09/22
$K_{příslušenství}$	0,90	obdobné
$K_{velikost\ pozemku}$	1,04	menší
$K_{názor\ znalce}$	0,85	nutno zohlednit průmyslové využití
Jednotková cena za m² (JC)	906,39 Kč	
Váha (W)	1,2	

2. Zdislava LV363		
Cena nemovité věci (CN)	22 000 000,– Kč	
Plocha (P)	16 450,00 m²	
K_{poloha}	1,02	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,08	12/22
$K_{příslušenství}$	1,03	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	1,03	menší
$K_{názor\ znalce}$	0,80	nutno zohlednit průmyslové využití
Jednotková cena za m² (JC)	1 250,39 Kč	
Váha (W)	0,7	

3. Kunčice nad Labem		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Plocha (P)	920,00 m²	
K_{poloha}	1,03	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,05	03/24
$K_{příslušenství}$	0,90	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	1,05	menší
$K_{názor\ znalce}$	0,85	pozemky jsou využitelné pro výrobu
Jednotková cena za m² (JC)	944,26 Kč	
Váha (W)	0,8	

kde JC = (CN / P) × (K_{poloha} × K_{datum} × $K_{příslušenství}$ × $K_{velikost\ pozemku}$ × $K_{názor\ znalce}$)

Minimální jednotková cena za m²		906,39 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ (JC × W) / ∑ W	1 006,80 Kč
Maximální jednotková cena za m²		1 250,39 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	1 006,80 Kč
Plocha	P	33 999,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	34 230 193,20 Kč
Porovnávací hodnota		**34 230 190,– Kč**

5. Porovnávací metoda - Ubytovna č.p. 321

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:
K1 - upravuje polohu objektu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak
K2 - zohledňuje datum uskutečněného prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.
K3 - celkový stav nemovitosti. Srovnávané nemovitosti v horším stavu mají hodnotu větší než 1 a naopak
K4 - zohledňuje příslušenství nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak
K5 - názor znalce

Na základě požadavku objednatele byla cena rozdělena na stavbu a pozemky odděleně. Stanovena užitná plocha 650 m².

Soupis ploch objektů		
označení	stavba	plocha m2
7	č.p.321 - ubytovna (podl. plocha)	788

Srovnatelné nemovité věci

1. Jilemnice č.9

Kupní sml.: V-2732/2024-608 (LISTINY) podání: 12.6.2024
Listina ID: 85262574010 cena: 3 900 000 Kč
LV: 2171 k.ú.: 659959

		Plocha	Cena/m²	Cena
BYT:	č. 9 v budově: Čsl. Legií 699, Jilemnice	84 m²	23 196	1 943 824
GARÁŽ:	č. 10 v budově: Čsl. Legií 699, Jilemnice	175 m²	11 178	1 956 176

2. Levínská Olešnice 6

Kupní sml.: V-1681/2024-608 (LISTINY)
Listina ID: 84248051010
LV: 536, 575 k.ú.: 710431
podání: 10.4.2024
cena: 1 200 000 Kč

		Plocha	Cena/m²	Cena
BYT:	č. 6 v budově: Levínská Olešnice 48, okr. Semily	70 m²	17 217	1 200 000
PARCELA:	1194/3 (travní porost), kú: Levínská Olešnice	4 341 m²		

3. Zálesní Lhota 30

Kupní sml.: V-3476/2024-608 (LISTINY)
Listina ID: 85950599010
LV: 456 k.ú.: 790591
podání: 29.7.2024
cena: 2 000 000 Kč

		Plocha	Cena/m²	Cena
BYT:	č. 1 v budově: Zálesní Lhota 30, Studenec, okr. Semily	70 m²	28 490	2 000 000

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Jilemnice č.9		
Cena nemovité věci (CN)	1 943 824,– Kč	
Plocha (P)	84,00 m²	
K_{poloha}	0,95	lepší
K_{datum}	1,04	06/24
K_{stav}	0,95	horší
$K_{příslušenství}$	0,95	lepší
$K_{názor\ znalce}$	0,90	pozemek větší
Jednotková cena za m² (JC)	18 570,53 Kč	

2. Levínská Olešnice 6		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,– Kč	
Plocha (P)	70,00 m²	
K_{poloha}	1,05	horší
K_{datum}	1,04	04/24
K_{stav}	0,90	horší
$K_{příslušenství}$	1,05	horší
$K_{názor\ znalce}$	0,90	horší nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	15 921,36 Kč	

3. Zálesní Lhota 30		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
Plocha (P)	70,00 m²	
K_{poloha}	1,05	horší
K_{datum}	1,04	07/24
K_{stav}	0,85	hlepší
$K_{příslušenství}$	0,95	lepší
$K_{názor\ znalce}$	0,85	lepší
Jednotková cena za m² (JC)	21 414,90 Kč	

kde JC = (CN / P) × (K_{poloha} × K_{datum} × K_{stav} × $K_{příslušenství}$ × $K_{názor\ znalce}$)

Minimální jednotková cena za m²		15 921,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	18 635,60 Kč
Maximální jednotková cena za m²		21 414,90 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	18 635,60 Kč
Plocha	P	650,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	12 113 140,– Kč

Úprava ceny

Pozemky	–	885 650,– Kč
Cena po úpravě	=	11 227 490,– Kč

Porovnávací hodnota **11 227 490,– Kč**

6. Porovnávací metoda - pozemky pod ubytovnou + GP

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:
K1 - upravuje polohu. Horší poloha znamená hodnotu větší než 1 a naopak
K2 - zohledňuje datum uskutečněného prodeje srovnávané nemovitosti. Vzhledem ke stabilnímu růstu cen je tento koeficient vyšší než jedna u nemovitostí prodaných před více než třemi měsíci.
K3 - zohledňuje příslušenství pozemků. Srovnávané nemovitosti s vyšší hodnotou jeho příslušenství mají hodnotu koeficientu nižší než 1 a naopak
K4 - zohledňuje velikost nemovitosti. Srovnávané nemovitosti s větší výměrou mají hodnotu koeficientu menší než 1 a naopak
K5 - názor znalce

Byly započteny plochy pozemků pod ubytovnou a plochy oddělené geometrickým plánem

Srovnatelné nemovité věci

1. Studenec u Horek LV1386

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.07.2025 13:15

Okres: **CZ0514 Semily** *Obec:* **577553 Studenec**
Kat. území: **758272 Studenec u Horek**

Pozemek: **560/1, LV 1386**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.309.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 15:37:15. Zápis proveden dne 11.10.2022. **V-4509/2022-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **560/1, LV 1386; 627, LV 1386**

2. Zdislava LV363

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

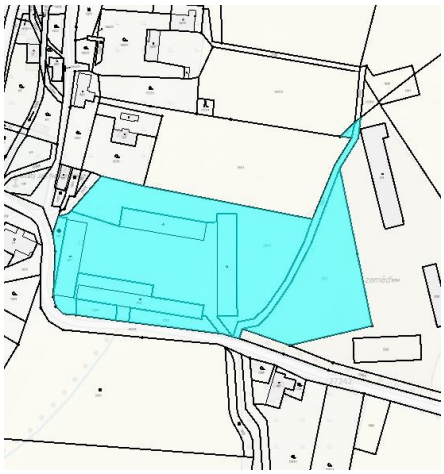
Platnost k: 06.07.2025 13:55

Okres: **CZ0513 Liberec** *Obec:* **564541 Zdislava**
Kat. území: **792560 Zdislava**

Pozemek: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 11:45:14. Zápis proveden dne 13.01.2023. **V-11038/2022-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**; **St. 90/2, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 194, zem.stav**; **148, LV 363**; **150/17, LV 363**; **155/2, LV 363**; **155/3, LV 363**; **1221/5, LV 363**; **1224/1, LV 363**; **2072, LV 363**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 19:31:19. Zápis proveden dne 11.10.2022. **V-8437/2022-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 90/1, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 42, zem.used**; **St. 90/2, LV 363** *Součástí je stavba:* **Zdislava, č.p. 194, zem.stav**; **148, LV 363**; **150/17, LV 363**; **155/2, LV 363**; **155/3, LV 363**; **1221/5, LV 363**; **1224/1, LV 363**; **2072, LV 363**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **22.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 10:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2020. **V-2960/2020-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1260, LV 359**; **1927, LV 359**; **1933, LV 364**; **1934, LV 364**; **1941, LV 364**; **1942, LV 364**; **1943, LV 364**; **1956, LV 359**; **1957, LV 359**; **1958, LV 359**; **1959, LV 359**; **1960, LV 359**; **1965, LV 359**; **1966, LV 359**; **1967, LV 359**; **1968, LV 359**; **1969, LV 359**; **1970, LV 359**; **1971, LV 359**; **1972, LV 359**; **1973, LV 359**; **1974, LV 359**; **1975, LV 359**; **1978, LV 359**; **1979, LV 359**; **1981, LV 359**; **1982, LV 359**; **1984, LV 359**; **1988, LV 364**; **1989, LV 364**; **1990, LV 364**; **1991, LV 364**; **1992, LV 364**; **1993, LV 364**; **1994, LV 364**; **1995, LV 364**; **2072, LV 363**



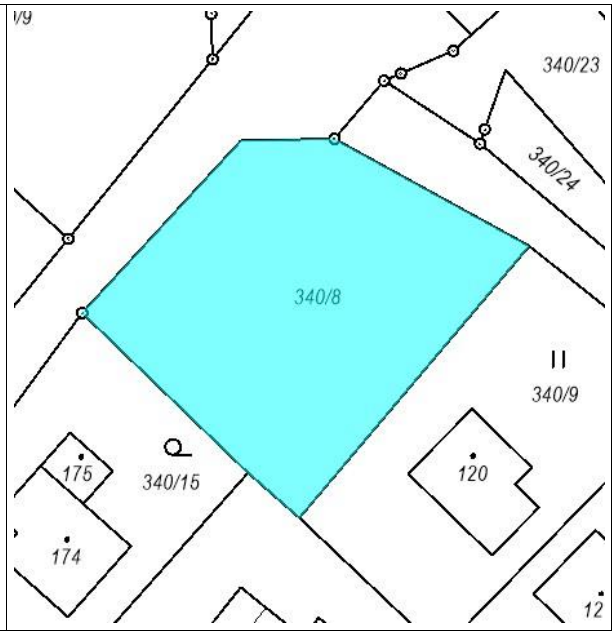
3. Kunčice nad Labem

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.07.2025 13:15

Okres: **CZ0514 Semily** *Obec:* **577553 Studenec**
Kat. území: **758272 Studenec u Horek**

Pozemek: **560/1, LV 1386**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.309.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 15:37:15. Zápis proveden dne 11.10.2022. **V-4509/2022-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **560/1, LV 1386; 627, LV 1386**



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Studenec u Horek LV1386		
Cena nemovité věci (CN)	3 309 000,– Kč	
Plocha (P)	3 231,00 m²	
K_{poloha}	1,03	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,08	09/22
$K_{příslušenství}$	0,90	obdobné
$K_{velikost\ pozemku}$	0,95	větší
$K_{názor\ znalce}$	0,93	nutno zohlednit objekt k bydlení
Jednotková cena za m² (JC)	905,88 Kč	
Váha (W)	1,2	

2. Zdislava LV363		
Cena nemovité věci (CN)	22 000 000,– Kč	
Plocha (P)	16 450,00 m²	
K_{poloha}	1,02	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,08	12/22
$K_{příslušenství}$	1,03	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	0,96	mvětší
$K_{názor\ znalce}$	1,10	nutno zohlednit objekt k bydlení
Jednotková cena za m² (JC)	1 602,44 Kč	
Váha (W)	0,7	

3. Kunčice nad Labem		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Plocha (P)	920,00 m²	
K_{poloha}	1,03	horší i když se nachází se nedaleko centra
K_{datum}	1,05	03/24
$K_{příslušenství}$	0,90	horší
$K_{velikost\ pozemku}$	1,00	obdobný
$K_{názor\ znalce}$	1,05	nutno zohlednit objekt k bydlení
Jednotková cena za m² (JC)	1 110,89 Kč	
Váha (W)	0,8	

kde $JC = (CN / P) \times (K_{poloha} \times K_{datum} \times K_{příslušenství} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{názor\ znalce})$

Minimální jednotková cena za m²		905,88 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum (JC \times W) \ / \ \sum W$	1 147,21 Kč
Maximální jednotková cena za m²		1 602,44 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	1 147,21 Kč
Plocha	P	772,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	885 646,12 Kč
Porovnávací hodnota		**885 650,– Kč**

7. Obvyklá cena – celkem

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je její velikost pro výrobu a skladování

Nemovitost řádně udržovaná a nachází se ve výborném technickém stavu

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou nemovité věci je její dostupnost dálniční sítě a nutnost případné úpravy pro jiné využití

Obvyklá cena **84 065 230,– Kč**

E. Odůvodnění

1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:
Výběr srovnatelných nemovitostí byl proveden na základě určených kritérií:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných tří nemovitých věcí umístěných v obdobných lokalitách. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů včetně jejich zdůvodnění.
Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben zastavěnou plochou, následně bylo provedeno zaokrouhlení.

2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena nemovitost - areál firmy Weaving Studenec s.r.o, .v obci Studenec, k.ú. Studenec u Horek, list vlastnictví č. 1143, ke dni 6. 7. 2025.

2. Odpověď

Výrok o ceně obvyklé

Na základě provedené analýzy, zohlednění aktuálních tržních podmínek, porovnání s obdobnými případy a dostupných údajů, stanovuje se:

Cena obvyklá nemovitosti - areál firmy Weaving Studenec s.r.o., v obci Studenec, k.ú. Studenec u Horek, list vlastnictví č. 1143, činí ke dni ocenění:

Obvyklá cena: 84 065 230,– Kč (cena bez DPH)

Cena slovy: osmdesátčtyřimilionyšedesátpěttisícdvěstětřicet Kč

Tato cena vyjadřuje částku, za kterou by bylo možné předmět ocenění obvykle prodat na volném trhu mezi nezávislými stranami, ochotnými k obchodu, při respektování všech obvyklých tržních podmínek.

Rozdělení ceny:

1.	Porovnávací metoda -	areál Weaving Studenec s.r.o.	36 836 250,– Kč
2.	Porovnávací metoda -	pozemky areál Weaving Studenec s.r.o.	34 230 190,– Kč
3.	Porovnávací metoda -	Ubytovna č.p. 321	11 227 490,– Kč
4.	Porovnávací metoda -	pozemky pod ubytovnou + GP	885 650,– Kč

Ing. RENÉ BYSTROŇ
ZNALEC V OBORU EKONOMIKA
OCENĚNÍ A ODHADY NEMOVITOSTI

3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

▪ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.

▪ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

▪ BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

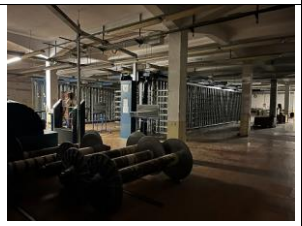
▪ Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

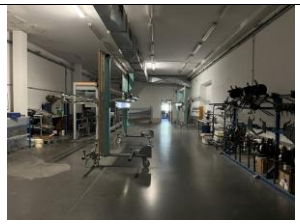
▪ BRADÁČ Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

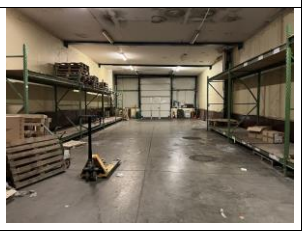
G. Seznam příloh

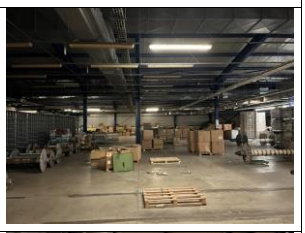
1. Fotodokumentace
2. List vlastnictví
3. Mapy
4. Návrh GP
5. Katastrální mapa LV číslo 1143

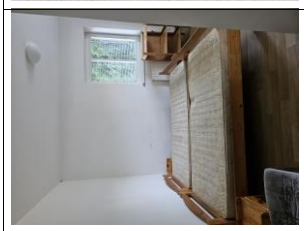
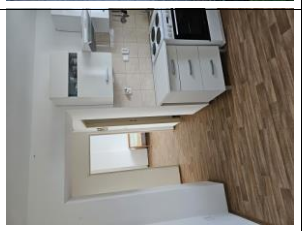
1. Fotodokumentace









2. List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 9130 / 2020 pro Kateřina Martínková, JUDr.

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577553 Studenec**
Kat.území: **758272 Studenec u Horek** List vlastnictví: **1143**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Weaving Studenec s.r.o., č.p. 317, 51233 Studenec	**26417251**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 325/1	**10074**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Studenec, č.p. 317, výroba**				
St. 325/2	**1517**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, výroba**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 325/2**				
St. 332	**296**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Studenec, č.p. 319, prům.obj**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 332**				
St. 336	**394**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Studenec, č.p. 321, ubyt.zař**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 336**				
St. 382	**362**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, prům.obj**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 382**				
St. 383	**2012**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, prům.obj**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 383**				
St. 581	**374**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, prům.obj**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 581**				
St. 697	**116**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 697**				
St. 698	**13**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Studenec, č.p. 317, výroba**				
587/1	**266**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
587/2	**75**	**vodní plocha**	**vodní nádrž umělá**	
590	**144**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
591/1	**803**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
591/2	**373**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Okres: CZ0514 Semily — Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek — List vlastnictví: 1143

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

591/5	694	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
591/6	246	ostatní plocha	manipulační plocha	
591/7	110	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
675	1901	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
676	2342	zahrada		zemědělský půdní fond
1871/1	527	ostatní plocha	manipulační plocha	
1877/3	9700	ostatní plocha	manipulační plocha	
1877/4	2746	zahrada		zemědělský půdní fond
1877/21	1016	ostatní plocha	manipulační plocha	
2149/3	119	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2149/4	25	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2149/5	56	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2165	309	ostatní plocha	jiná plocha	
2166	26	ostatní plocha	jiná plocha	
2167	27	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Studenec, č.p. 317	výroba	St. 325/1 St. 698 2125/9, LV 819	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Věcné břemeno (podle listiny)

  vstupu na pozemek za účelem údržby nebo opravy vodovodu dle smlouvy z 15.1.1996. Právní účinky vkladu k 20.11.1996.

  Oprávnění pro

  Obec Studenec, č.p. 364, 51233 Studenec, RČ/IČO: 00276162

  Povinnost k

  Parcela: 1877/4

  Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1384/1996.

  POLVE:11/1997 Z-9700011/1997-631

  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek List vlastnictví: 1143

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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

podmíněné i nepodmíněné dluhy vzniklé do 31.12.2050:
a) dluhy z úvěru až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 20.000.000,- Kč a jejich příslušenství
b) další dluhy až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 20.000.000,- Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k
Parcela: St. 325/1, Parcela: St. 325/2, Parcela: St. 332, Parcela: St. 336, Parcela: St. 382, Parcela: St. 383, Parcela: St. 581, Parcela: St. 697, Parcela: St. 698, Parcela: 1871/1, Parcela: 1877/21, Parcela: 1877/3, Parcela: 1877/4, Parcela: 2149/3, Parcela: 2149/4, Parcela: 2149/5, Parcela: 2165, Parcela: 2166, Parcela: 2167, Parcela: 587/1, Parcela: 587/2, Parcela: 590, Parcela: 591/1, Parcela: 591/2, Parcela: 591/5, Parcela: 591/6, Parcela: 591/7, Parcela: 675, Parcela: 676
Stavba: Studenec, č.p. 317

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/935/17/LCD ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 08:22:04. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Semily
V-4443/2017-608

Pořadí k 31.07.2017 08:22

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/935/17/LCD ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 08:22:04. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Semily
V-4443/2017-608

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/935/17/LCD ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 08:22:04. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Semily
V-4443/2017-608

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k
Parcela: St. 325/1, Parcela: St. 325/2, Parcela: St. 332, Parcela: St. 336, Parcela: St. 382, Parcela: St. 383, Parcela: St. 581, Parcela: St. 697, Parcela: St. 698, Parcela: 1871/1, Parcela: 1877/21, Parcela: 1877/3, Parcela: 1877/4, Parcela: 2149/3, Parcela: 2149/4, Parcela: 2149/5, Parcela: 2165, Parcela: 2166, Parcela: 2167, Parcela: 587/1, Parcela: 587/2, Parcela: 590, Parcela: 591/1, Parcela: 591/2, Parcela: 591/5, Parcela: 591/6, Parcela: 591/7, Parcela: 675, Parcela: 676
Stavba: Studenec, č.p. 317

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek List vlastnictví: 1143

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení EN/935/17/LCD ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 08:22:04. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Semily

V-4443/2017-608

Pořadí k 31.07.2017 08:22

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých do 30.6.2026:
a) dluhy na splacení jistiny úvěru až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 18 500 000,- Kč a příslušenství
b) další dluhy až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 18 500 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 325/1, Parcela: St. 325/2, Parcela: St. 332, Parcela: St. 336, Parcela: St. 382, Parcela: St. 383, Parcela: St. 581, Parcela: St. 697, Parcela: St. 698, Parcela: 1871/1, Parcela: 1877/21, Parcela: 1877/3, Parcela: 1877/4, Parcela: 2149/3, Parcela: 2149/4, Parcela: 2149/5, Parcela: 2165, Parcela: 2166, Parcela: 2167, Parcela: 587/1, Parcela: 587/2, Parcela: 590, Parcela: 591/1, Parcela: 591/2, Parcela: 591/5, Parcela: 591/6, Parcela: 591/7, Parcela: 675, Parcela: 676
Stavba: Studenec, č.p. 317

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:09:00. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Semily

V-3606/2019-608

Pořadí k 17.07.2019 08:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:09:00. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Semily

V-3606/2019-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:09:00. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Semily

V-3606/2019-608

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele dle čl. III odst. 2 písm. a) po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 325/1, Parcela: St. 325/2, Parcela: St. 332, Parcela: St. 336, Parcela: St. 382, Parcela: St. 383, Parcela: St. 581, Parcela: St. 697, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek List vlastnictví: 1143

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

Typ vztahu

Povinnost k
St. 698, Parcela: 1871/1, Parcela: 1877/21, Parcela: 1877/3, Parcela: 1877/4, Parcela: 2149/3, Parcela: 2149/4, Parcela: 2149/5, Parcela: 2165, Parcela: 2166, Parcela: 2167, Parcela: 587/1, Parcela: 587/2, Parcela: 590, Parcela: 591/1, Parcela: 591/2, Parcela: 591/5, Parcela: 591/6, Parcela: 591/7, Parcela: 675, Parcela: 676
Stavba: Studenec, č.p. 317

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:09:00. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Semily
V-3606/2019-608

Pořadí k 17.07.2019 08:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k
Weaving Studenec s.r.o., č.p. 317, 51233 Studenec,
RČ/IČO: 26417251

Listina Usnesení insolvenčního soudu o povolení reorganizace (§328, §330 odst.2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSHK 45 INS 9130/2020-A-8/celk.6 ze dne 29.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2020 14:13:34. Zápis proveden dne 06.05.2020; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-3675/2020-602

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Weaving Studenec s.r.o., č.p. 317, 51233 Studenec,
RČ/IČO: 26417251

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k
Parcela: 1877/21, Parcela: 1877/3, Parcela: 1877/4, Parcela: 590

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Smlouva kupní ze dne 16.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2003.
V-1209/2003-631
Pro: Weaving Studenec s.r.o., č.p. 317, 51233 Studenec *RČ/IČO:* 26417251

- Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Jilemnice - SÚ č.j.-ÚPSŘ/875/2004 /Pl ze dne 11.02.2005. Právní moc ke dni 02.03.2005.
Z-3959/2006-631
Pro: Weaving Studenec s.r.o., č.p. 317, 51233 Studenec *RČ/IČO:* 26417251

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.06.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577553 Studenec**

Kat.území: **758272 Studenec u Horek** List vlastnictví: **1143**

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

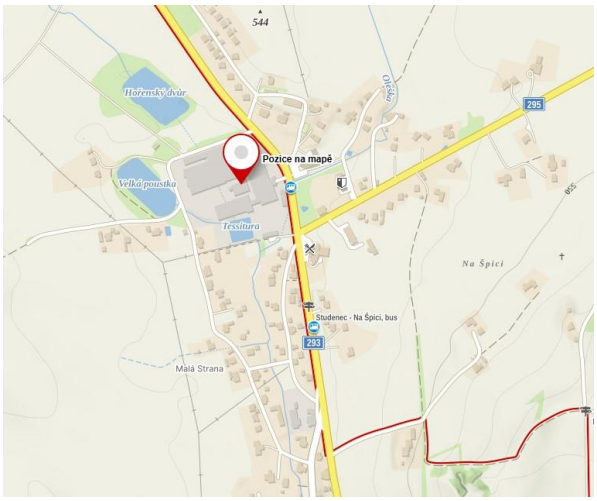
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
590	85011	14
	86411	130
591/1	85011	5
	86411	798
591/5	85011	653
	86411	41
591/7	85011	30
	86411	80
676	86411	2342
1877/4	85011	101
	86411	2607
	86701	38

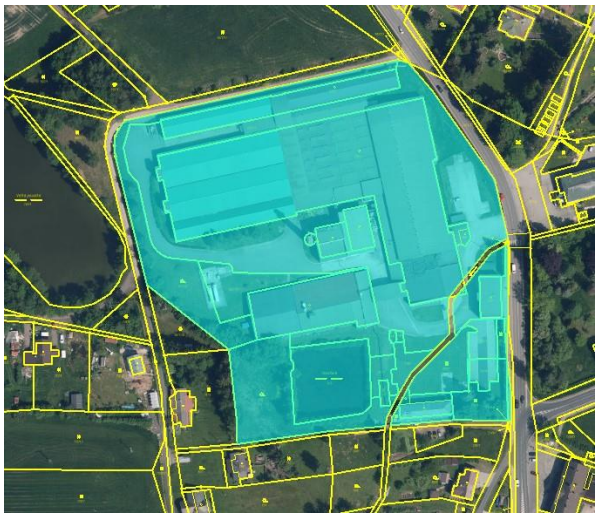
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.06.2025 11:48:19*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

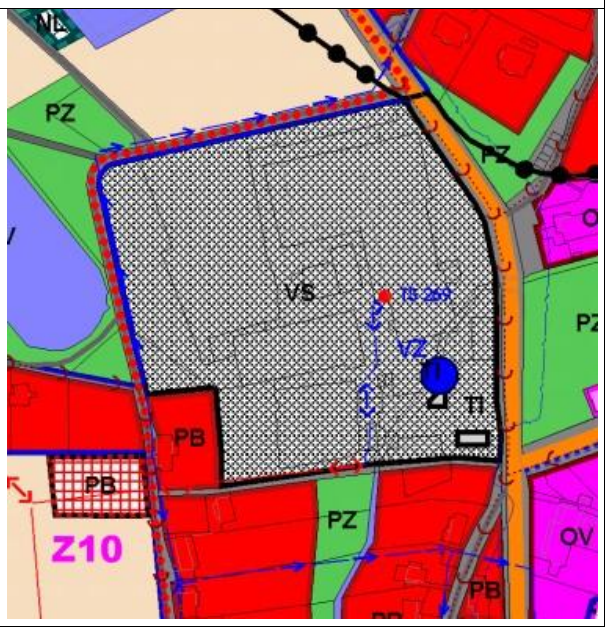
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

3. Mapy





VS PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ



4. Návrh GP

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
591/5		6	94	travní p.	591/5		3	78	travní p.		0							
					591/8			43	travní p.		2	591/5		1143			43	
					591/9		1	20	travní p.		2	591/5		1143		1	20	
					591/10		1	53	travní p.		0	591/5		1143		1	53	
		6	94				6	94										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
591/5		85011		3 78		591/10		85011		28	
591/8		85011		30				86411	1	25	
		86411		13							
591/9		85011		1 20							

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
609–512	656651.28	1000669.93	3	barva na podezdívce plotu
913–15	656668.16	1000648.64	3	roh obrubníku
913–16	656668.03	1000652.87	3	roh obrubníku
913–17	656661.60	1000652.70	3	roh obrubníku
913–18	656661.67	1000648.48	3	roh obrubníku
932–3995	656682.19	1000669.62	8	barva na podezdívce plotu
1080–2	656674.12	1000634.85	3	
1080–4	656651.79	1000634.25	3	
1088–2	656673.71	1000654.29	3	mezník plastový (nalezen)
1	656651.53	1000652.43	3	hřeb na podezdívce plotu
2	656673.37	1000669.71	8	hřeb na podezdívce plotu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: *Ing. Filipová Jana*
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *2266*
Dne: *28.5.2025* Číslo: *563/2025*
Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení:
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
Dne: Číslo:
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: *GEOMET, zhotovitel Z.Honců*
Ambražova 1214
514 01 JILEMNICE

Číslo plánu: *1157–58/2025*

Okres: *Semily*

Obec: *Studenec*

Kat. území: *Studenec u Horek*

Mapový list: *Jičín 2–0/14 (KMD)*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v tištěné a počítačové navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
hřeby v podezdívce plotu

Katastrální úřad souhlasí s oddělováním parcel.

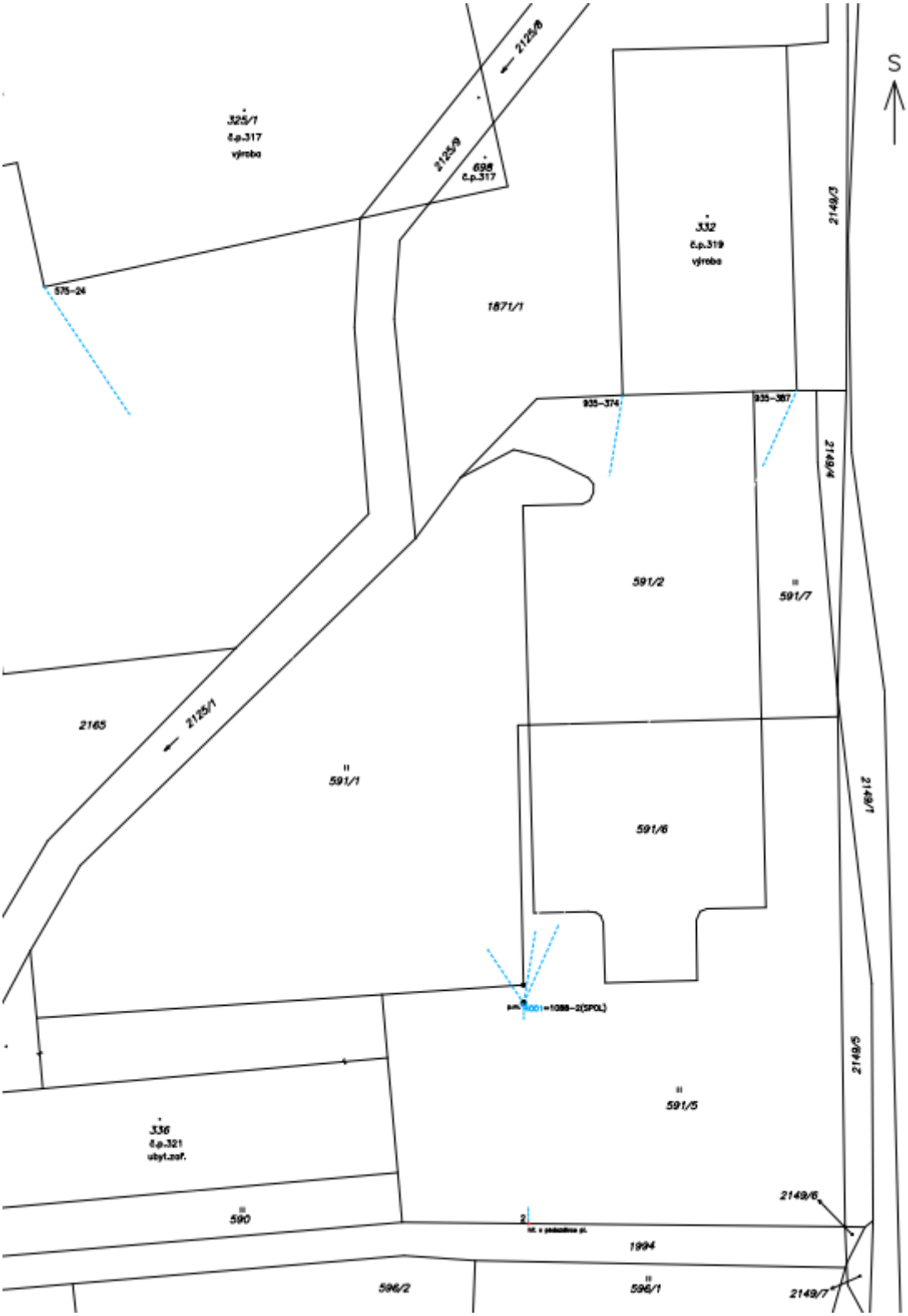
Ing. Klára Kolárková
KÚ pro Liberecký kraj, KP Semily
PGP 513/2025-608
2025.06.04 09:20:24 +02'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

2125/1
591/2
591/7
2149/4
1080–2
1080–4
591/1
2149/1
591/6
(18.17)
(18.18)
913–15
913–18
591/8
591/9
4.20
4.20
1088–2
5.83
913–16
6.45
913–17
10.05
1
5/9412
336
591/10
15.45
591/5
17.45
590
2149/6
932–3995
8.85
2
22.12
609–512
1994
596/2
596/1
2149/7

Seznam souřadnic (S–JTSK)				
Č.b.	Y	X		Poznámka
2	656673.37	1000669.71		hřeb na podezdívce plotu

VYTYČOVACÍ NÁČRT	Vyhotovil:	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.
Číslo zakázky: 1157–58/2025	GEOMET, zhotovitel Z.Honců Ambrožova 1214 514 01 JILEMNICE	
Okres: Semily		
Obec: Studenec		
Kat. území: Studenec u Horek		
Mapový list: Jičín 2–0/14 (KMD)		
Vytyčené lomové body byly v terénu označeny předepsaným způsobem:	Osoba způsobilá vykonávat zeměměřičské činnosti:	Vytyčovací náčrt ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
hřeby v podezdívce plotu	Honců Zdeněk	ing. Filipová Jana
	Dne: 27.5.2025	Dne: 28.5.2025 Číslo: 563/2025


S
325/1
č.p.317
výroba
2125/8
2125/9
698
č.p.317
332
č.p.319
výroba
2149/3
575-24
1871/1
935-374
935-387
2149/4
591/2
591/7
2165
2125/1
591/1
591/6
2149/1
591/5
2149/5
336
č.p.321
ubyt.zař.
590
2149/6
1994
596/2
596/1
2149/7

PROTOKOL O VYTYČENÍ HRANICE POZEMKU

Vyhotovil: **Honců Zdeněk,** Ambrožova 1214 JILEMNICE

číslo zakázky: **1157– 58/2025**

Dne 20.5.2023 byly na žádost Judr. Martínkové Kateřiny, insolvenční správce dlužníka Weaving Studenec s.r.o. vytyčeny

bod č.2 na vlastnické hranici mezi pozemky p.č. 591/5 a p.č. 1994

katastrální území: Studenec u Horek obec: Studenec okres: Semily
Vytyčení bylo provedeno na podkladě: Jičín 2-0/14 (KMD)
Popis vytyčovacích prací:
Souřadnice bodů byly spočítány jako průsečíky nové hranice se stávajícími hranicemi. Z volného stanoviska 4001 byly tyto body na vlastnických hranicích vytyčeny polárně a kontrolně zaměřeny. Správnost vytyčení byla ověřena kontrolními oměrnými.

Vytyčené body byly v terénu označeny: plastovými mezníky, hřebem

Vlastníci a oprávnění z dalších práv písemně pozváni k seznámení s výsledkem vytyčení:

Jméno / název	Adresa	Pozemek p. č.	Podpis
Obec Studenec (místostarosta Mühlbach)	č. p. 364, 512 33 Studenec	1994	
Weaving s.r.o. (v likvidaci) Studenec	čp. 317, Studenec	591/5	

Přítomní vlastníci nemají k vytyčeným bodům žádné připomínky.

Ve Studenci u Horek dne 20.5.2025

Vytyčoval:
Zdeněk Honců, Ambrožova 1214, 514 01 Jilemnice
(Jméno, popřípadě jména, příjmení, podpis)

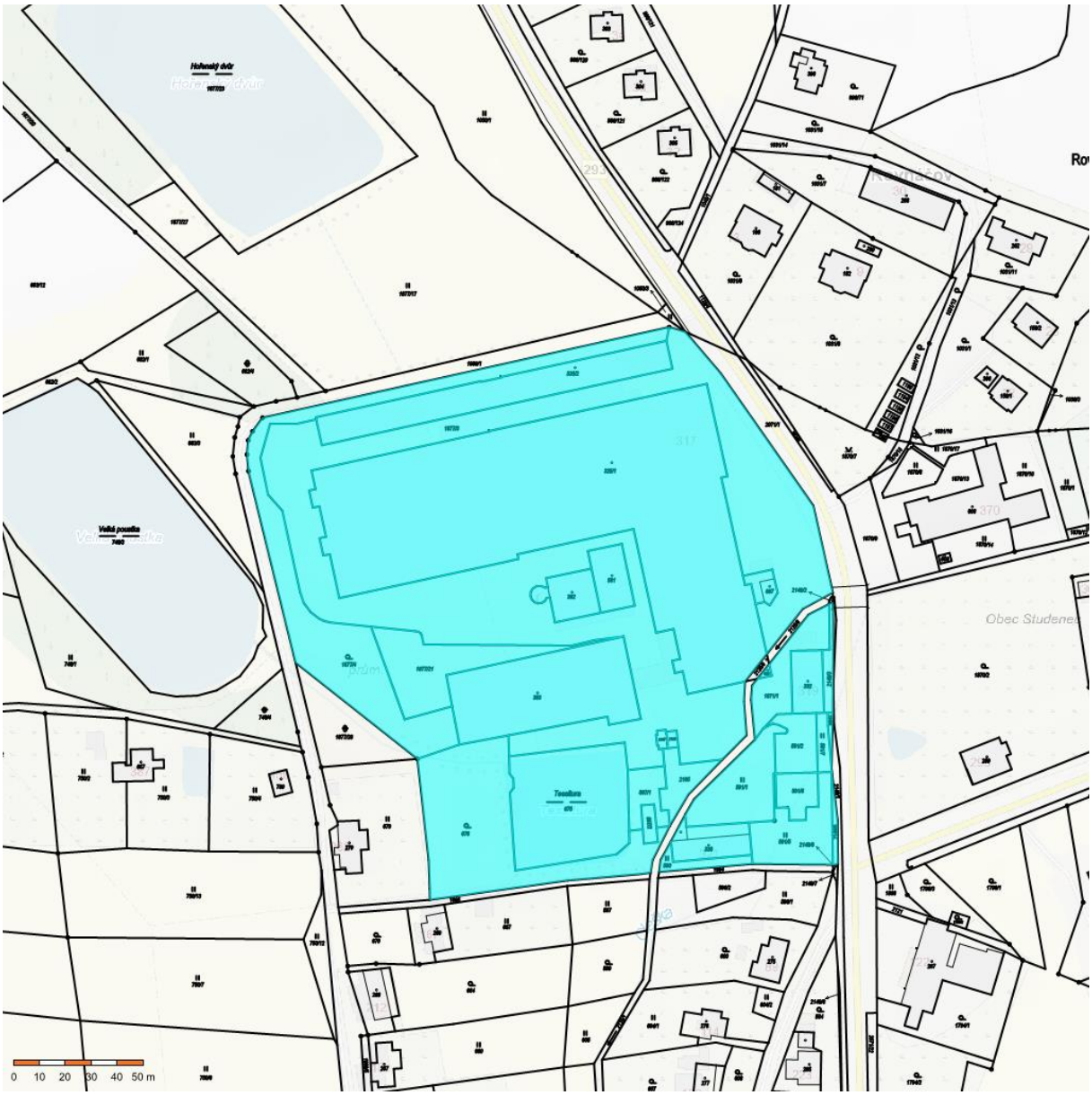
Ověření odborné správnosti vytyčení:

Číslo ověření: 563/2025
Datum: 28.5.2025
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Ing. Filipová Jana

(podpis a razítko ověřovatele)

5. Katastrální mapa LV číslo 1143



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Byla stanovena smluvní cena.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995, Spr.3783/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.045319/2025 znaleckého deníku.

V Ostravě, 6. 7. 2025

Ing. René Bystroň