

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 253 /49/ 2019**

*o obvyklé ceně nemovitých věcí*

**- pozemků parc. č. st. 676 a 1307/3 vč. příslušenství a stavby výroby č. p. 796,  
která je součástí pozemku parc. č. st. 676;**

**vše v k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad  
Nisou.**



**Objednatel:**

**Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář**  
Národní 973/41  
PSČ 110 00, Praha 1  
IČ: 27222861  
DIČ: CZ27222861

**Účel znaleckého posudku:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku zástupce objednatele o určení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení.

**Zhotovitel:**

**Znalecký ústav ESTIMMO s. r. o.**  
Trojská 163/28, 182 00 Praha 8  
IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375  
mob: +420 604 555 649  
e-mail: znaleckyustav@estimmo.cz

**Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8. 7. 2019.**

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 40 stran vč. příloh, a je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 12. 8. 2019

# OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

|      |                                                                                 |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.   | Úvod .....                                                                      | 3  |
| 1.   | Znalecký úkol .....                                                             | 3  |
| 2.   | Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN .....             | 3  |
| 3.   | Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena .....                               | 3  |
| 3.1. | Obvyklá cena .....                                                              | 3  |
| 3.2. | Zjištěná cena .....                                                             | 3  |
| 4.   | Hlavní používané zkratky .....                                                  | 4  |
| B.   | Nález .....                                                                     | 4  |
| 5.   | PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....                                                           | 4  |
| 5.1. | Prohlídka a zaměření nemovitých věcí .....                                      | 4  |
| 5.2. | Podklady pro vypracování znaleckého posudku .....                               | 4  |
| 5.3. | Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku .....              | 6  |
| 5.4. | Práva a závady spojené s předmětem ocenění .....                                | 6  |
| 5.5. | Dokumentace a skutečnosti .....                                                 | 7  |
| 6.   | METODY OCENĚNÍ .....                                                            | 7  |
| 6.1. | Nákladový způsob ocenění .....                                                  | 7  |
| 6.2. | Výnosový způsob ocenění .....                                                   | 8  |
| 6.3. | Srovnávací způsob ocenění .....                                                 | 8  |
| 6.4. | Metody aplikované v ocenění .....                                               | 8  |
| 7.   | CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....                                             | 8  |
| 7.1. | Poloha a vnější vlivy .....                                                     | 8  |
| 7.2. | Stavba výroby č. p. 796, která je součástí p. č. st. 676, a příslušenství ..... | 9  |
| 7.3. | Pozemky .....                                                                   | 12 |
| 7.4. | Povodňový plán ČR .....                                                         | 13 |
| 7.5. | Využití ploch – územní plán .....                                               | 13 |
| 7.6. | Shrnutí .....                                                                   | 15 |
| C.   | Posudek .....                                                                   | 16 |
| 8.   | URČENÍ OBVYKLÉ CENY .....                                                       | 16 |
| 8.1. | Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem .....                                  | 16 |
| 8.2. | Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí .....                               | 21 |
| 8.3. | Nákladová metoda dle vyhlášky .....                                             | 23 |
| D.   | Závěrečný výrok .....                                                           | 28 |
| E.   | Znalecká doložka .....                                                          | 28 |
| F.   | Seznam příloh .....                                                             | 29 |

## A. Úvod

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je na základě požadavku zástupce objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- pozemků parc. č. st. 676 a 1307/3 vč. příslušenství a stavby výroby č. p. 796, která je součástí pozemku parc. č. st. 676; vše v k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou; pro potřeby insolvenčního řízení.

### 2. Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o **nemovité věci**:

**\* LV č. 13277 pro k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou; ke dni 29. 5. 2019**

ALV: **Vlastník**

OSF 2000, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno; identifikátor: 25038192

BLV: **Nemovitosti**

| Parcela:                                                  | Výměry:            | Druh pozemku:              | Způsob využití:    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| parc. č. st. 676                                          | 722 m <sup>2</sup> | zastavěná plocha a nádvoří |                    |
| Součástí je stavba: Jablonec nad Nisou, č. p. 796, výroba |                    |                            |                    |
| Stavba stojí na pozemku p. č.: st. 676                    |                    |                            |                    |
| parc. č. 1307/3                                           | 755 m <sup>2</sup> | ostatní plocha             | manipulační plocha |

### 3. Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena

#### 3.1. Obvyklá cena

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 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 kalamiť. 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 věci a určí se porovnáním.“

#### 3.2. Zjištěná cena

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 457/2017 Sb.“

## 4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitosti; k. ú. – katastrální území; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; GP – geometrický plán; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; KM – katastrální mapa; užít.pl. – užitná plocha; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc

## B.Nález

---

## 5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

### 5.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 8. 7. 2019 bez přítomnosti zástupce vlastníka, ale za přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku. Místní šetření tak mohlo být provedeno v plném rozsahu.

Vlastník byl také kontaktován pomocí doporučeného dopisu s žádostí o součinnost, na který však nereagoval.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

### 5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

**Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckým ústavem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:**

-  Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13277 ze dne 29. 5. 2019, k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou – vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem – viz. příloha
-  Kupní smlouva ze dne 3. 3. 2008 – pozemky od města
-  Kupní smlouva ze dne 29. 2. 2008 – budova od právnické osoby v likvidaci
-  Dokumenty ze stavebního úřadu v souladu se sdělením ze dne 24. 6. 2019, č. j. 55415/2019:
  - Stavební povolení na sportbar v 1.NP ze dne 30. 6. 2009, č. j. 61529/2009
  - Situace; Půdorys 1.NP – stávající, navrhovaný stav, vzduchotechnika, voda, topení, kanalizace, elektroinstalace; Pohled; Situace – umístění parkovacích míst; Průvodní a technická zpráva; Požárně bezpečnostní řešení stavby; datum 11/2008; vypracoval: Ateliér ROIN stav. obchod. spol. s.r.o.
  - Stavební povolení na kanalizační přípojku ze dne 6. 5. 1991, č. j. 467/91/Kř
  - Projekt kanalizační přípojky – technická zpráva, výpis materiálů, uložení kameninového potrubí, šachta, podélný profil, situace – vytyčovací výkres

**Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

-  Informace zjištěné z katastru nemovitostí - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

- ✚ Kopie katastrální mapy, k. ú. **Jablonec nad Nisou** – dálkový náhled - **viz. příloha**
- ✚ Územní plán obce Jablonec nad Nisou
- ✚ Informace získané při místním šetření
- ✚ Mapa oblasti – **viz. příloha**
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz. příloha**
- ✚ Záznam z prohlídky a zaměření nemovitých věcí
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR ([www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz))
- ✚ [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz) a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

### **Zákony a vyhlášky:**

- ✚ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
- ✚ Vyhláška MF ČR č. 457/2017 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ✚ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákonů č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 444/2011 Sb., platný od 1. ledna 2012 a Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

### **Použitá literatura:**

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha - Soudní znalectví, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3

- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2018
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydaný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2018
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o. s., ročníky 2010 až 2018

### 5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

#### *Prohlášení:*

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

#### *Předpoklady:*

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecký ústav neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecký ústav při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

#### *Věcná omezení:*

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecký ústav za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### *Časové omezení:*

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

### 5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

#### *Věcná břemena*

Ve prospěch a ani k tíži oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

#### *Zástavní práva*

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 13277 ze dne 29. 5. 2019 vážnou na oceňovaných nemovitých věcech zástavní práva – viz. **příložené LV část „C Omezení vlastnických práv“**.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

### **Předkupní práva**

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

### **Nájemní vztahy**

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

### **Užívací nebo jiná obdobná práva**

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

### **Jiná omezení vlastnického práva**

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 13277 ze dne 29. 5. 2019 dále vyplývá, že byly na majetek **vlastníka oceňovaných nemovitých věcí** zahájeny exekuce, byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a nařízeno předběžné opatření - viz. **příložené LV část „D – Poznámky a další údaje“**.

To však vzhledem k účelu znaleckého posudku (pro insolvenční řízení) nepovažujeme za závady a není s nimi v tomto znaleckém posudku uvažováno.

## **5.5. Dokumentace a skutečnosti**

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 1.4. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí a z fyzicky zaměřených výměr dle zák. 183/2006 Sb. ve smyslu zák. § 3 odst. 2 zák. č. 151/97 Sb.

K nemovitým věcem byla získána část stavební dokumentace, při místním šetření bylo také provedeno částečné zaměření pomocí laserového měřidla vzdáleností Leica DISTO.

## **6. METODY OCENĚNÍ**

### **6.1. Nákladový způsob ocenění**

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

## 6.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat.

K datu místního šetření je však pouze část objektu v pronajatelném stavu, výpočet výnosové hodnoty by musel být proveden za předpokladu dokončení rekonstrukce vč. odhadu nákladů na rekonstrukci. Z důvodu mnoha neznámých faktorů výnosové ocenění pro potřeby určení obvyklé ceny neprovádíme.

## 6.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určitých nemovitých věcí a to určení její obvyklé ceny. Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele znaleckého posudku či o realitní inzerci.

Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

## 6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena předmětu ocenění. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou **pozemky se stavbou výroby** (s prostory sportbaru v 1.NP a potenciálními byty v nadzemních podlažích) a **příslušenstvím**, u kterých je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

V tomto znaleckém posudku je pro srovnání vypočtena taktéž zjištěná cena vypočtená **nákladovým způsobem** pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 7.1. Poloha a vnější vlivy

*Popis polohy:*

Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti centra okresního města Jablonec nad Nisou na hlavní ulici Podhorská, v souvisle zastavěné části obce. Absolutní centrum města (Mírové náměstí) je vzdáleno cca 500 m západním směrem. Ulice Podhorská je hlavní frekventovanou ulicí I. třídy č. I/14 spojující Jablonec s Libercem a Tanvaldem, v místě je tak zvýšená hluchnost a prašnost od dopravy.



Jedná se tradiční lokalitu bydlení s veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti, atraktivní krajinou Jizerských hor v okolí města.

***Okolní zástavba:***

Objekt stojí v řadové zástavbě zděných bytových domů, které se prolínají s objekty občanské vybavenosti. V přízemí okolních objektů se často nachází nebytové jednotky. Asi 100 m od objektu vede koryto Lužické Nisy, v sousedství je také částečně zatrubněné koryto Mšenského potoka. Do nejbližšího lesa je to více jak 1 km pěší chůzí.

***Občanská vybavenost:***

V rámci města je k dispozici prakticky veškerá potřebná občanská vybavenost kromě VŠ a krajského soudu. Díky umístění v širším centru města je vše v docházkové vzdálenosti.

***Dopravní dostupnost:***

Město je dobře dostupné osobní i veřejnou dopravou po silnicích I. třídy spojující město s Libercem, dálnicí D35 či Tanvaldem. Dále městem prochází také spíše méně frekventovaná železniční trať (Liberec – Tanvald). K dálnici D35 je to cca 9 km jízdy autem, asi 300 m je vzdáleno autobusové nádraží a přímo před objektem stojí autobus MHD. Na nejbližší tramvajovou zastávku je to cca 1,1 km pěší chůzí.

***Přístup a příjezd k nemovitým věcem:***

Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Podhorská, z pozemku parc. č. 2428/11 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Jablonec nad Nisou). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

***Parkovací možnosti:***

Parkování je možné v ulici na veřejném prostranství a v průjezdu objektem pro cca 2 osobní automobily za sebou. Díky vzrostlé zeleni a neupravenému terénu v současnosti nelze parkovat ve dvoře na vlastním pozemku.

***Inženýrské sítě:***

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i telefon. Objekt je na všechny uvedené inženýrské sítě napojen.

## **7.2. Stavba výroby č. p. 796, která je součástí p. č. st. 676, a příslušenství**

Jedná se o vnitřní řadový zděný objekt cca obdélníkového tvaru, který je podsklepen, má 2 nadzemní podlaží a stavebně neupravené podkroví pod sedlovou střechou. Objekt v minulosti sloužil částečně jako prodejna autolaků a barev, zadní trakt sloužil jako výroba či dílna různých provozů a jako sklad. Prostory ve 2.NP pravděpodobně sloužily k bydlení. Vstup na schodiště do 1.PP a 2.NP je z průjezdu. Pozemek ve vnitrobloku je oplocený nebo ohraničený sousedními stavbami. V současnosti jsou v obyvatelném stavu pouze prostory sport baru v 1.NP, které jsou po rekonstrukci provedené před cca 7 -mi lety. Prostory ve 2.NP a v 1.PP jsou ve špatném stavu – nejsou v současnosti obyvatelné.

***Dispoziční řešení***

V 1.NP je ve východní části objektu umístěn průjezd objektem, směrem do ulice na jih jsou orientovány 2 velké místnosti, jedna místnost je orientována do dvora na sever, stejně jako schodiště vyčnívající z obdélníkového půdorysu a sociální zařízení se zázemím uvažovaného baru (dle stavebního povolení z r. 2009).

Ve 2.NP je v současnosti celkem 6 místností a prostory pro realizaci sociálního zařízení.

Podkroví není stavebně upraveno, nachází se zde otevřený půdní prostor.

V 1.PP se nachází 3 sklepní místnosti a chodba.

**Způsob využití / skutečné užívání objektu / nejlepší možné využití / legálnost staveb**

Dle výpisu z katastru nemovitosti je způsob využití objektu „výroba“. V současnosti objekt není žádným způsobem využíván. Jako nejlepší možné využití uvažujeme 1.NP jako nebytový prostor (kancelář / obchod / hospoda), 1.PP jako sklad a sklepy, 2.NP k bydlení nebo jako kanceláře. K prostorám 1.NP bylo získáno stavební povolení na realizaci Sport baru, kolaudace ale na stavebním úřadě není.

**Konstrukční řešení a technické vybavení****POPIS EXTERIÉRU**

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží + 2 nadzemní podlaží + stavebně neupravené podkroví

Základy: betonové prokládané kameny

Nosné konstrukce: zděné z CPP a žulových kvádrů v 1.PP

Stropy: v 1.PP kamenné klenbové válené, v 1.NP a 2.NP dřevěný trámový

Střecha: tvar sedlový, krov dřevěný

Krytina střechy: plechová vlnitá

Klempířské konstrukce: podokapní žlaby, dešťové svody, oplechování okenních parapetů a střešních prostupů z pozinkovaného plechu s nátěrem

Vnější povrchy: omítka vápenná zdobená směrem do ulice, do dvora kontaktní zateplovací systém s omítkou

Vstupní dveře do objektu: dřevěné do kovových zárubní; plastová částečně prosklená

Vrata: plechová dvoukřídlá

Okna: dřevěná EURA s izolačním zasklením do ulice a plastová s izolačním zasklením do dvora

Bleskosvod: je proveden

Komíny: 2x zděné komínové těleso

Zabezpečovací systém: není proveden

**POPIS INTERIÉRU**

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky, v 1.NP kazetové podhledy

Obklady: keramické na sociálním zařízení v 1.NP

Schody: kamenné

Dveře: v 1.NP náplňové osazené do kovových zárubní; ve 2.NP převážně dveře chybí, zárubně jsou kovové

Povrch podlah: v 1.NP nivelační stěrka či keramická dlažba, průjezd betonový; ve 2.NP dřevěné prkenné, dřevěné parkety, dlažba; v 1.PP betonové

Vytápění: v 1.NP ÚT plynovým kotlem pro nebytovou jednotku sport baru s rozvody do deskových plechových radiátorů; ve 2.NP bylo vytápění odstraněno

Ohřev teplé vody: v 1.NP plynovým kotlem se zásobníkem; ve 2.NP el. boiler

Vnitřní vodovod: v 1.NP v plastu, ve 2.NP původní kovové rozvody (pravděpodobně nefunkční) a částečně plastové

Hygienické vybavení: v 1.NP standardní – WC, umyvadla, pisoáry; ve 2.NP chybí

Vnitřní kanalizace: plastové potrubí

Vnitřní plynovod: je proveden přívod k plynovému kotli v 1.NP, v 1.PP příprava pro plynoměry

Elektroinstalace: v 1.NP měděné rozvody s pojistkovou skříní; ve 2.NP původní hliníkové rozvody – pravděpodobně z velké části nefunkční

Výtahy: nejsou

Vybavení kuchyní: není provedeno

Ostatní: vzduchotechnika – odvětrání ve sport baru v 1.NP

**Výměry místností objektu č. p. 796**

| Podlaží | Místnost | Užitná plocha | Zohledněno | Typ prostor | Plocha potenciálních jednotek |
|---------|----------|---------------|------------|-------------|-------------------------------|
| 1.PP    | chodba   | 1,12          | 0%         | CH          | 0,00 m <sup>2</sup>           |
|         | chodba   | 6,75          | 0%         | CH          | 0,00 m <sup>2</sup>           |

|                                     |                    |               |          |               |                             |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|----------|---------------|-----------------------------|
|                                     | sklep              | 32,34         | 100%     | S             | 32,34 m <sup>2</sup>        |
|                                     | sklep              | 22,08         | 100%     | S             | 22,08 m <sup>2</sup>        |
|                                     | sklep              | 10,56         | 100%     | S             | 10,56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Výměra 1.PP</b>                  |                    | <b>72,85</b>  | <b>x</b> | <b>x</b>      | <b>64,98 m<sup>2</sup></b>  |
| 1.NP                                | průjezd            | 35,91         | 0%       | CH            | 0,00 m <sup>2</sup>         |
|                                     | chodba - podesta   | 5,77          | 0%       | CH            | 0,00 m <sup>2</sup>         |
|                                     | bar                | 73,31         | 100%     | NBJ           | 73,31 m <sup>2</sup>        |
|                                     | herna              | 25,65         | 100%     | NBJ           | 25,65 m <sup>2</sup>        |
|                                     | předsíň WC         | 1,20          | 100%     | NBJ           | 1,20 m <sup>2</sup>         |
|                                     | umývárna ženy      | 2,89          | 100%     | NBJ           | 2,89 m <sup>2</sup>         |
|                                     | WC ženy            | 1,08          | 100%     | NBJ           | 1,08 m <sup>2</sup>         |
|                                     | umývárna muži      | 4,14          | 100%     | NBJ           | 4,14 m <sup>2</sup>         |
|                                     | WC muži            | 1,08          | 100%     | NBJ           | 1,08 m <sup>2</sup>         |
|                                     | chodba             | 4,43          | 100%     | NBJ           | 4,43 m <sup>2</sup>         |
|                                     | sklad              | 3,54          | 100%     | NBJ           | 3,54 m <sup>2</sup>         |
|                                     | předsíň            | 2,54          | 100%     | NBJ           | 2,54 m <sup>2</sup>         |
|                                     | komora             | 1,00          | 100%     | NBJ           | 1,00 m <sup>2</sup>         |
|                                     | WC personál        | 1,67          | 100%     | NBJ           | 1,67 m <sup>2</sup>         |
|                                     | chodba             | 5,87          | 100%     | NBJ           | 5,87 m <sup>2</sup>         |
|                                     | technická místnost | 2,16          | 100%     | NBJ           | 2,16 m <sup>2</sup>         |
|                                     | šatna              | 3,38          | 100%     | NBJ           | 3,38 m <sup>2</sup>         |
| <b>Výměra 1.NP</b>                  |                    | <b>175,62</b> | <b>x</b> | <b>x</b>      | <b>133,94 m<sup>2</sup></b> |
| 2.NP                                | chodba - podesta   | 6,30          | 0%       | CH            | 0,00 m <sup>2</sup>         |
|                                     | místnost           | 19,25         | 100%     | B             | 19,25 m <sup>2</sup>        |
|                                     | místnost           | 17,50         | 100%     | B             | 17,50 m <sup>2</sup>        |
|                                     | místnost           | 71,50         | 100%     | B             | 71,50 m <sup>2</sup>        |
|                                     | chodba             | 3,96          | 100%     | B             | 3,96 m <sup>2</sup>         |
|                                     | sociální zařízení  | 9,00          | 100%     | B             | 9,00 m <sup>2</sup>         |
|                                     | místnost           | 16,50         | 100%     | B             | 16,50 m <sup>2</sup>        |
|                                     | místnost           | 26,52         | 100%     | B             | 26,52 m <sup>2</sup>        |
|                                     | WC v mezipatře     | 1,98          | 100%     | B             | 1,98 m <sup>2</sup>         |
| <b>Výměra 2.NP</b>                  |                    | <b>172,51</b> | <b>x</b> | <b>x</b>      | <b>166,21 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Celková výměra</b>               |                    | <b>420,98</b> | <b>x</b> | <b>86,73%</b> | <b>365,13 m<sup>2</sup></b> |
| Nebytové prostory sport baru v 1.NP |                    |               |          | NBJ           | 133,94 m <sup>2</sup>       |
| Potenciální bytové prostory ve 2.NP |                    |               |          | B             | 166,21 m <sup>2</sup>       |
| Sklepní prostory v 1.PP             |                    |               |          | S             | 64,98 m <sup>2</sup>        |

**Výpočet obestavěného prostoru objektu č. p. 796**

| Podlaží                   | Výpočet                                                 | Konstrukční výška | Zastavěná plocha      | Obestavěný prostor            |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1.PP                      | 15,43*6,1+4,06*7,42                                     | 2,6 m             | 124,25 m <sup>2</sup> | 323,05 m <sup>3</sup>         |
| 1.NP                      | 19,03*11,31+3,29*1,8+4,12*3,75                          | 3,8 m             | 236,60 m <sup>2</sup> | 899,08 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                      | 19,03*11,31+3,74*1,8                                    | 3,8 m             | 221,96 m <sup>2</sup> | 843,45 m <sup>3</sup>         |
| neupravené podkroví       | 19,03*11,31                                             | 0,7 m             | 215,23 m <sup>2</sup> | 150,66 m <sup>3</sup>         |
|                           | (19,03*11,31)*2,85/2+(3,74*1,8)*0,7/2 - sedlová střecha |                   |                       | 309,06 m <sup>3</sup>         |
| <b>Obestavěný prostor</b> |                                                         |                   |                       | <b>2 525,30 m<sup>3</sup></b> |

|                                            |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Zastavěná plocha 1.NP</b>               | <b>236,60 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zastavěná plocha všech podlaží</b>      | <b>582,81 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zastavěná plocha nadzemních podlaží</b> | <b>458,56 m<sup>2</sup></b> |

### ***Stáří a stavebně technický stav***

Objekt byl postaven dle odborného odhadu před cca 120-ti lety, přesné stáří ale nebylo zjištěno. Dle sdělení obyvatele sousedního objektu byla v r. 2012 provedena celková rekonstrukce prostor sportbaru v 1.NP (změny dispozice, rozvody, vytápění, povrchové úpravy, sociální zařízení, okna). Exteriér (fasáda, ostatní okna, střešní krytina, klempířské konstrukce) byl zrekonstruován v letech 2013 – 2014. Současně byla pravděpodobně rozestavěna i rekonstrukce 2.NP. Poslední 4 roky se však na objektu nepracuje a objekt je volný bez využití a pravidelné údržby.

Exteriér objektu a prostory 1.NP (zrekonstruované konstrukce) jsou v dobrém stavu. V nevalném či špatném stavu jsou prostory 2.NP, 1.NP a neupraveného podkroví. V 1.NP jsou částečně poškozené kazetové podhledy a místy jsou špinavé malby.

V 1.NP je zvýšená vlhkost, poškozené jsou omítky, podlahy, jsou zde původní rozvody v havarijním stavu.

Ve 2.NP jsou ve špatném stavu veškeré povrchové úpravy, které částečně chybí, prakticky veškeré rozvody jsou nefunkční či chybí, v jednom místě je částečně propadlý strop.

### ***Příslušenství a přípojky inženýrských sítí***

- **Venkovní úpravy**
  - a) Přípojky inženýrských sítí – elektřina, kanalizace, vodovod, plyn (jsou součástí pozemku)
  - b) Oplocení – z pletiva na kovových či betonových sloupcích
  - c) Vstupní branka – kovové konstrukce s výplní z pletiva

## **7.3. Pozemky**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. st. 676 a 1307/3, které jsou zapsané na LV č. 13277 ze dne 29. 5. 2019 pro k. ú. Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou. Obvyklá cena trvalých porostů je podle názoru zpracovatele ocenění zanedbatelná, je zahrnuta v určení obvyklé ceny. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány. Předpokládáme nezávadnost (ekologická – kontaminace, radon, hladina spodní vody, základové poměry).

Pozemky jsou mírně svažité směrem k severu, mají dohromady nepravidelný tvar, po obvodu je provedeno oplocení či ohraničení okolní zástavbou.

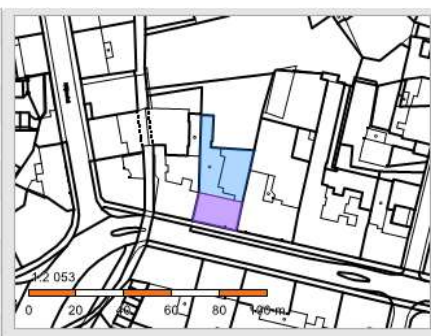
*Sousední parcely (info z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)):*

*parc. č. st. 676:* st. 850, st. 1327/1, 1307/3, 2428/11

*parc. č. 1307/3:* st. 676, st. 850, st. 1327/1, 1302/2, 1307/4, 1312/2, 2508/1

### ***Pozemek parc. č. st. 676***

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 676</a>                     |
| Obec:                     | <a href="#">Jablonec nad Nisou [563510]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Jablonec nad Nisou [655970]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">13277</a>                       |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 722                                         |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                |
| Mapový list:              | DKM                                         |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                       |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří                  |



Pozemek je mírně svažité směrem k severu, má nepravidelný tvar, v jižní části je zastavěn objektem výroby č. p. 796, která je součástí pozemku. Severní část není zastavěna, je zarostlá listnatými stromy vzniklými náletem. Přístup na pozemek je z jihu z hlavní ulice Podhorská, ze které je také provedeno napojení na veškeré inženýrské sítě. Údržba pozemku není minimálně v posledních 4 letech prováděna. Ve vnitrobloku je na pozemku také zakreslena velká část stavby, která již delší dobu neexistuje. U pozemku je druh pozemku v souladu se skutečným stavem, zakreslení v katastrální mapě však neodpovídá skutečnému stavu.

#### Pozemek parc. č. 1307/3

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1307/3</a>                      |
| Obec:                     | <a href="#">Jablonec nad Nisou [563510]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Jablonec nad Nisou [655970]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">13277</a>                       |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 755                                         |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                |
| Mapový list:              | DKM                                         |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                       |
| Způsob využití:           | manipulační plocha                          |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                              |



Pozemek je převážně mírně svažité k severu, má nepravidelný tvar, zarostlý povrch listnatými stromy vzniklými náletem. Údržba pozemku není minimálně v posledních 4 letech prováděna. Přístup na pozemek je možný pouze průjezdem přes objekt č. p. 796. Na hranici pozemku s cizími pozemky je provedeno oplocení. U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

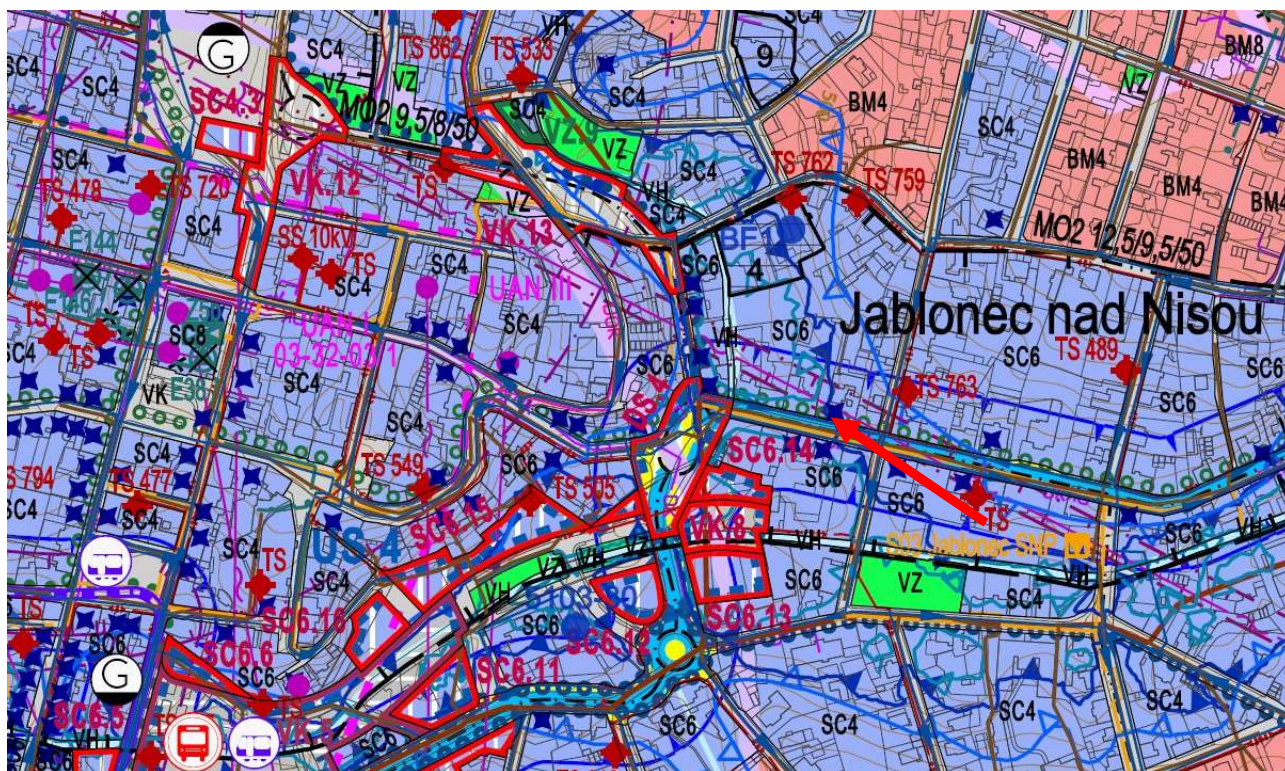
## 7.4. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz) se nemovité věci nachází v záplavovém území Q100 Mšenského potoka a také na hranici Q20 – celý dvůr je v Q20. To potvrzuje také územní plán, dle kterého leží nemovité věci v území Q100 a celý dvůr v aktivní zóně záplavového území. Na tuto skutečnost je nutné brát ohled při sjednávání pojištění.

## 7.5. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Jablonec nad Nisou se oceňované pozemky nachází v území vymezeném „SC6“ – plochy smíšené obytné – centrální s regulativem 6.





### **SC – PLOCHY SMÍŠENÉHO OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ**

Jedná se o obytnou zónu, která by také měla poskytovat funkce občanské vybavenosti.

#### **Přípustné využití:**

♣ domy smíšené funkce ♣ specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou ♣ občanské vybavení - základní ♣ občanské vybavení - sport a rekreace - základní ♣ bydlení – bytové domy, rodinné domy ♣ základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)

#### **Podmínečně přípustné využití:**

♣ občanské vybavení – vyšší ♣ občanské vybavení - sport a rekreace - vyšší ♣ nerušící výroba / a nerušící výrobní služby ♣ drobné podnikání ♣ technické služby obce ♣ správa, údržba, ubytování správce/majitele plochy, vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení ♣ dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště a parkovací objekty OA, terminály a přestupní místa VOD (MHD a dálkové dopravy), vozovny, autobusové a tramvajové opravy, hromadné garáže vozidel nad 3,5 t, čerpací stanice pohonných hmot, železniční vlečky, tramvajové trati ♣ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů ♣ pokud jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel ♣ pokud nebude narušena plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nebudou vyvolány druhotně ♣ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k přípustnému využití vymezené plochy z hlediska: ▫ významu v širším území ▫ podmínek území s vyhlášenou MPZ ▫ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu ▫ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ▫ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

♣ návrhy stavebních zásahů na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch SC budou odvozovány z charakteru a významu lokality (městské centrum, podružné městské centrum, lokální centrum příměstské části) ▫ při dostavbě stavebních mezer (proluk) v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude tato založená struktura při umisťování staveb respektována ♣ městské centrum: ▫ zástavba proluk a stavební úpravy na území MPZ Jablonec nad Nisou nenaruší prostorové uspořádání a charakter

struktury existující zástavby a specifické městské panorama – pokud na území MPZ při výstavbě nebo novém využití existujících objektů vznikne potřeba odstavných stání pro OA vázaná na využívání objektu vyšší než 5 stání, kterou nebude možné zajistit na pozemku objektu, bude zajištěna v podzemních podlažích nebo pod pozemkem objektu ♣ vazba domu na pozemek může upřednostňovat obsluhu nebytových funkcí před rekreačním využitím zvláštní důraz na přiměřenou výměru a kvalitu parteru – veřejných prostranství ♣ velikost stavebního pozemku: individuální posuzování dle účelu stavby a konkrétních podmínek v území ♣ IZP a IOZ: individuální posuzování dle účelu stavby a konkrétních podmínek v území ♣ SC2 - výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 podkroví ♣ SC4 - výšková hladina zástavby: max. 4 NP + 1 podkroví (min. 2 NP) ♣ SC6 - výšková hladina zástavby: max. 6 NP + 1 podkroví (min. 2 NP) ♣ SC8 - výšková hladina zástavby: max. 8 NP vč. 1 podkroví (min. 2 NP) ♣ SC12 - výšková hladina zástavby: max. 12 NP vč. 1 podkroví (min. 2 NP) ♣ odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují ♣ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území.

#### Nepřípustné využití:

♣ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám.

## 7.6. Shrnutí

|                                                |                                                                                                                                                        |                             |                                           |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Adresa:</b>                                 | <b>Jablonec nad Nisou, Podhorská 796/33</b>                                                                                                            |                             |                                           |
| <b>Nemovitě věci:</b>                          | Objekt výroby (dle KN) s prostory sport baru v 1.NP, potenciálními bytovými prostory ve 2.NP v rekonstrukci, volnou půdou a vlhkými sklepními prostory |                             |                                           |
| <b>Stavební stav:</b>                          | exteriér a 1.NP - dobrý 5 - 7 let po rekonstrukci; 2.NP a 1.PP v nevalném či špatném stavu v rekonstrukci                                              |                             |                                           |
| <b>Vybavení:</b>                               | dobré v 1.NP; ve 2.NP chybí                                                                                                                            | <b>Příslušenství:</b>       | pouze oplocení s brankou v nevalném stavu |
| <b>Dispozice vč.zhodnocení:</b>                | 1.NP - sportbar + průjezd domem; 2.NP - potenciální 2 byty; podkroví - k vestavbě či nástavbě (+ 1 NP dle sousedních objektů); 1.PP - vlhké sklepy     |                             |                                           |
| <b>Podlažnost:</b>                             | částečně 1.PP + 1.NP + 2.NP + neupravené podkroví                                                                                                      | <b>Výměra pozemků:</b>      | 1 477 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Obestavěný prostor:</b>                     | 2 525,30 m <sup>3</sup>                                                                                                                                | <b>Zast. plocha 1.NP:</b>   | 236,60 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Užitná plocha:</b>                          | 420,98 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | <b>Zastavěná plocha NP:</b> | 458,56 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Potenciální plocha jednotek vč. sklepa:</b> | 365,13 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | <b>IPP:</b>                 | 0,310                                     |
| <b>Realizovatelnost:</b>                       | normální                                                                                                                                               | <b>OP / pl. jednotek:</b>   | 6,916                                     |

Pozn.:

IPP – index podlažních ploch - podíl plochy všech nadzemních podlaží a celkové výměry pozemku

OP / plocha jednotek: - podíl obestavěného prostoru a plochy jednotek; informuje o míře prostorové efektivnosti výstavby

## C.Posudek

---

### 8. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

#### 8.1. Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí a nabídky k prodeji, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní či nabídkové ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> užité plochy objektu.

##### **Srovnávací kritéria**

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity nabídkové a realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

**K<sub>1</sub>** - Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl polohy a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; možnosti dalšího rozvoje; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovacích možností v okolí; atraktivitě okolí; změn v okolí.

**K<sub>2</sub>** – Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží rozdíl četnosti dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

**K<sub>3</sub>** – Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

**K<sub>4</sub>** - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků a možnost dalšího rozšíření a výstavby na pozemcích.

**K<sub>5</sub>** - Koeficient **stavebně technický stav** v sobě odráží stavebně technický stav, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí; morální opotřebení.

**K<sub>6</sub>** - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení mj. vytápění, sociální zařízení, aj.

**K<sub>7</sub>** – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství staveb, venkovních úprav, aj.

**K<sub>8</sub>** - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost nemovitých věcí zejména z hlediska jejich započitatelné plochy, podlažnost.

**K<sub>9</sub>** - Koeficient **napojení na síť (přípojky)** v sobě odráží napojení na veřejné a vlastní síť.

**K<sub>10</sub>** - Koeficient **funkční využitelnost** v sobě odráží možnosti využití nemovitých věcí s ohledem na dispozici, prostorové uspořádání, umístění stavby na pozemku, možnosti stavebních úprav objektu, aj.

**K<sub>11</sub>** - Koeficient **zdroj informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se bude cena redukovat koeficientem 0,8 až 0,93, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny bývají zpravidla



nižší než ceny nabídkové. V případě realizovaných transakcí v sobě koeficient odráží datum uskutečněního prodeje s ohledem na vývoj cen v čase.

**K<sub>12</sub>** – Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí.

**K<sub>13</sub>** – Koeficient **věcná břemena a ochranná pásma** v sobě odráží existenci věcných břemen, ochranných pásem a závad vážnoucích na nemovitých věcech a také ochranná pásma.

**K<sub>14</sub>** – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

#### *Stanovení hodnoty koeficientů*

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované nemovité věci (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, menší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovité věci, odpovídá koeficient > 1.

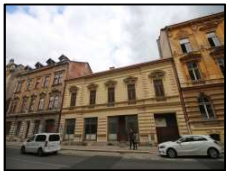
#### **Analýza trhu**

V rámci města je poptávka po obdobných nemovitých věcech přibližně v rovnováze s nabídkou. S růstem ekonomiky v posledních 5-ti letech se daný segment trhu rozvíjel, průběžně dochází k nárůstu cen obdobných objektů v daném místě a čase. Výhodou oceňovaného objektu je provedena rekonstrukce exteriéru, zbývá dořešit pouze interiér objektu a dvůr. Nevýhodou je ale umístění na frekventované ulici, což zhoršuje obchodovatelnost a cenu potenciálních bytových prostor ve 2.NP a podkroví. V inzerci se v současnosti nabízí obdobné zrekonstruované objekty i objekty v původním stavu k rekonstrukci, konkurence v rámci města existuje. Obchodovatelnost s ohledem na výše uvedené posuzujeme jako průměrnou.

#### **Kupní smlouva - vyhodnocení**

Dle kupních smluv z roku 2008 byla celková kupní cena za nemovité věci ve výši 1.902.000 Kč, tj. 4.518 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy. V letech 2012 až 2014 ale byla provedena rekonstrukce objektu a došlo také k nárůstu cen obdobných nemovitých věcí. Celková kupní cena z r. 2008 není se současnou obvyklou cenou porovnatelná.

**Srovnávací metoda**

|                              | <b>Oceňované nemovité věci</b>                                                    | <b>Reprezentant č. 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Reprezentant č. 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Reprezentant č. 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Reprezentant č. 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Reprezentant č. 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nemovité věci:</b>        | objekt výroby                                                                     | bytový dům                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | škola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | administrativní budova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | administrativní budova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | bytový dům                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adresa:                      | Podhorská 796/33, Jablonec nad Nisou                                              | Podhorská 576/25, Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Jugoslávská 2360/4, Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Budovatelů 1317/5, Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dolní náměstí 584/2, Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Korejská 1999/24, Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| GPS:                         | 50°43'28.506"N,<br>15°10'38.083"E                                                 | 50°43'27.296"N,<br>15°10'32.506"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 50°43'27.544"N,<br>15°10'6.939"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50°43'21.753"N,<br>15°9'59.793"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 50°43'23.427"N,<br>15°10'15.215"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50°43'33.985"N,<br>15°9'59.776"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fotografie:                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Doplňující popis:            | x                                                                                 | Budova s obchodními prostory v 1.NP a rozestavěnými byty ve 2.NP + půda. Objekt je krajní řadový, částečně podsklepený, vstup do prodejny je z chodníku, vjezd do dvora průjezdem. Střecha je sedlová. V obchodě se prodává papírenský a drogistický sortiment (vč. zázemí cca 140 m <sup>2</sup> , s. v. 3,2 m). Byty jsou neobyvatelné, prodejna v nevalném stavu. Krov a střecha jsou vhodné k rekonstrukci. | Stavba má cca 120 let, nosné konstrukce jsou bez závad. V objektu byla v minulosti škola, 1.-3.NP je tělocvična, učebny, kabinety, ředitelna, v 1.PP jsou šatny, kotelná, dílna, sklady. V podkroví jsou 2 třídy a byt. Okna jsou původní špaletová, stěny vyštukované, fasáda břizolitová, 1.PP je vlhké, ÚT je nefunkční, ZTI dožilá, stejně jako elektroinstalace a rozvody plynu. Objekt je v sousedství OC Central Jablonec. | Budova nabízí 465 m <sup>2</sup> kancelářských ploch, dále obslužné prostory skladů, technického vybavení a garáž. V r. 2014 byla provedena celková rekonstrukce (krytina z měděných šablon a vyhlívané žlaby, okna, rozvody, 4x plynové kotle, EZS, datové rozvody, atd.). V interiéru jsou původní historické prvky. Využití jako sídlo společnosti, kanceláře, ordinace, kombinace s bydlením. Parkování je na vlastním pozemku. Vytápění rozděleno na 2 sekce, každé patro má vlastní elektroměr. | Udržovaný objekt v centru města nabízí kancelářské prostory ve 2.NP - 4.NP, obchodní prostory v 1.NP a prázdné prostory 1.PP. Ve 2.NP jsou 3 kanceláře a taneční sál. Ve 3.NP a 4.NP je vždy po 3 kancelářích a v podkroví je byt - ateliér. V každém patře a i v mezipatrech je WC. Aktuální obsazenost je cca 75 - 80%. Ke zvýšení ekonomiky objektu se nabízí doobsazení nebo přebudování horních pater na byty. | Činžovní dům se 7 byty a restaurací v 1.PP. Objekt je kulturní památkou, v 1.NP jsou 2 byty 1+1, ve 2.NP je 1+1 a 2+1 a ve 3.NP 1+1 a 2+1, v podkroví je prostor určený k bydlení 94 m <sup>2</sup> . V objektu je ÚT plynovým kotlem pro každé patro, napojeny jsou veškeré IS, každá jednotka má elektroměr, elektrika je v mědi, voda a odpady v plastu. Je připraveno Prohlášení vlastníka (rozdělení jednotky). Parkování je i na vlastním pozemku. Na pozemku je také zděná kůlna / sklad. V současnosti je vše pronajato. |
| Konstrukční provedení:       | zděné                                                                             | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dispozice:                   | sport bar a bytové prostory                                                       | obchod a bytové prostory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | škola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kanceláře se zázemím vč. garáže                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kanceláře, obchod a byt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7x byt a 1x restaurace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Podlažnost:                  | částečně 1.PP - 2.NP + půda                                                       | částečně 1.PP - 2.NP + půda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1.PP - 3.NP + podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.PP - 3.NP + podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.PP - 4.NP + podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.PP - 2.NP + 2 podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pozemky parc. č. s výměrami: | parc. č. st. 676 - 722 m <sup>2</sup><br>parc. č. 1307/3 - 755 m <sup>2</sup>     | pc. č. st. 318/2 - 481 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | parc. č. st. 2377 - 773 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | parc. č. st. 1116 - 436 m <sup>2</sup><br>parc. č. 214/4 - 189 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | parc. č. st. 88/5 - 209 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | p. č. st. 1919/1 - 541 m <sup>2</sup><br>parc. č. 170/15 - 127 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                      |                                                                                                                       |                                                  |                                                |                                              |                                                  |                                                                     |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Výměra pozemků [m <sup>2</sup> ]:                    | 1 477                                                                                                                 | 481                                              | 773                                            | 625                                          | 209                                              | 668                                                                 |
| Zastavěná plocha 1.NP [m <sup>2</sup> ]:             | 236,60                                                                                                                | 245                                              | 303                                            | 321                                          | 209                                              | 168                                                                 |
| <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]:</b>                | <b>420,98</b>                                                                                                         | <b>448</b>                                       | <b>1 100</b>                                   | <b>831</b>                                   | <b>620</b>                                       | <b>520</b>                                                          |
| <b>Nabídková / prodejní cena [Kč]:</b>               | x                                                                                                                     | <b>3 400 000</b>                                 | <b>8 122 222</b>                               | <b>11 990 000</b>                            | <b>11 500 000</b>                                | <b>9 650 000</b>                                                    |
| Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> zap.pl.]:         | x                                                                                                                     | 7 589                                            | 7 384                                          | 14 428                                       | 18 548                                           | 18 558                                                              |
| Variační koeficient [%]:                             | 37,45%                                                                                                                |                                                  |                                                |                                              |                                                  |                                                                     |
| <b>Srovnání pomocí indexové metody</b>               |                                                                                                                       |                                                  |                                                |                                              |                                                  |                                                                     |
| <b>K<sub>1</sub> - Lokalita:</b>                     | Podhorská 796/33,<br>Jablonec nad Nisou                                                                               | obdobná                                          | lepší - pro obchod i<br>bydlení                | obdobná                                      | lepší - absolutní centrum<br>města               | lepší - klidnější                                                   |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,00                                             | 0,92                                           | 1,00                                         | 0,80                                             | 0,90                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 0 Kč                                             | -649 778 Kč                                    | 0 Kč                                         | -2 300 000 Kč                                    | -965 000 Kč                                                         |
| <b>K<sub>2</sub> - Obslužnost veřejnou dopravou:</b> | dobrá - MHD, dálkové<br>autobusy                                                                                      | obdobná                                          | obdobná                                        | obdobná                                      | obdobná                                          | obdobná                                                             |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,00                                             | 1,00                                           | 1,00                                         | 1,00                                             | 1,00                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 0 Kč                                             | 0 Kč                                           | 0 Kč                                         | 0 Kč                                             | 0 Kč                                                                |
| <b>K<sub>3</sub> - Dostupnost osobní dopravou:</b>   | dobrá                                                                                                                 | obdobná                                          | obdobná                                        | obdobná                                      | obdobná                                          | obdobná                                                             |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,00                                             | 1,00                                           | 1,00                                         | 1,00                                             | 1,00                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 0 Kč                                             | 0 Kč                                           | 0 Kč                                         | 0 Kč                                             | 0 Kč                                                                |
| <b>K<sub>4</sub> - Pozemek:</b>                      | mírně svažité, 1.477 m <sup>2</sup>                                                                                   | menší výměry                                     | menší výměry, ale s<br>přístupem z ulice       | menší výměry, ale s<br>přístupem z ulice     | menší výměry, celý<br>zastavěný                  | menší výměry, ale s<br>přístupem z ulice                            |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,18                                             | 1,09                                           | 1,12                                         | 1,20                                             | 1,11                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 612 000 Kč                                       | 672 520 Kč                                     | 1 438 800 Kč                                 | 1 840 000 Kč                                     | 955 350 Kč                                                          |
| <b>K<sub>5</sub> - Stavebně technický stav:</b>      | exteriér a 1.NP - dobrý 5<br>- 7 let po rekonstrukci;<br>2.NP a 1.PP v nevalném<br>či špatném stavu v<br>rekonstrukci | horší - původní nevalný<br>stav celého objektu   | horší - původní nevalný<br>stav celého objektu | lepší - po celkové<br>rekonstrukci z r. 2014 | lepší - udržovaný,<br>průběžně<br>rekonstruovaný | lepší - udržovaný,<br>průběžně<br>rekonstruovaný                    |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,20                                             | 1,20                                           | 0,90                                         | 0,95                                             | 0,95                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 802 400 Kč                                       | 1 628 993 Kč                                   | -1 342 880 Kč                                | -552 000 Kč                                      | -482 018 Kč                                                         |
| <b>K<sub>6</sub> - Vybavení:</b>                     | dobré v 1.NP; ve 2.NP<br>chybí                                                                                        | horší - podstandardní<br>vybavení, ve 2.NP chybí | horší - podstandardní,<br>kompletně nefunkční  | lepší - dobrý standard v<br>celém objektu    | lepší - standardní v<br>celém objektu            | lepší - vybavení v celém<br>objektu, částečně v<br>nížším standardu |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,15                                             | 1,20                                           | 0,95                                         | 0,95                                             | 0,98                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 722 160 Kč                                       | 1 954 791 Kč                                   | -604 296 Kč                                  | -524 400 Kč                                      | -183 167 Kč                                                         |
| <b>K<sub>7</sub> - Příslušenství:</b>                | pouze oplocení s<br>brankou v nevalném<br>stavu                                                                       | obdobné - minimálního<br>rozsahu                 | obdobné - minimálního<br>rozsahu               | lepší - zpevněná plocha<br>k parkování       | obdobné - bez<br>příslušenství                   | lepší - vedlejší stavba a<br>parkování                              |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                                                                       | 1,00                                             | 1,00                                           | 0,99                                         | 1,00                                             | 0,98                                                                |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                                                                       | 0 Kč                                             | 0 Kč                                           | -114 816 Kč                                  | 0 Kč                                             | -179 503 Kč                                                         |

|                                                     |                                                         |                                                    |                                                                                              |                                                                               |                                            |                                                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>K<sub>8</sub> - Velikost nemovitých věcí:</b>    | 1.PP - 2.NP + půda;<br>užit.pl. = 420,98 m <sup>2</sup> | obdobná - podlažnost i velikost                    | větší objekt, více podlaží, bez volné půdy, lepší využitelnost 1.PP                          | větší objekt, více podlaží, lepší využitelnost prostor v 1.PP, bez volné půdy | větší objekt, více podlaží, bez volné půdy | větší objekt, více podlaží, bez volné půdy     |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,03                                                                                         | 1,02                                                                          | 1,05                                       | 1,04                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 351 862 Kč                                                                                   | 227 336 Kč                                                                    | 498 180 Kč                                 | 351 827 Kč                                     |
| <b>K<sub>9</sub> - Napojení na sítě (přípojky):</b> | veškeré IS - E, K, P, V                                 | obdobné - veškeré IS                               | obdobné - veškeré IS                                                                         | obdobné - veškeré IS                                                          | obdobné - veškeré IS                       | obdobné - veškeré IS                           |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                          | 1,00                                       | 1,00                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 0 Kč                                                                                         | 0 Kč                                                                          | 0 Kč                                       | 0 Kč                                           |
| <b>K<sub>10</sub> - Funkční využitelnost:</b>       | restaurace / kanceláře / obchod / bydlení               | obdobná - obchod / bydlení                         | obdobná - obchod / kanceláře / bydlení                                                       | obdobná - kanceláře / obchod / bydlení                                        | obdobná - obchod / kanceláře / bydlení     | lepší - bydlení převažuje / restaurace         |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                          | 1,00                                       | 0,90                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 0 Kč                                                                                         | 0 Kč                                                                          | 0 Kč                                       | -914 749 Kč                                    |
| <b>K<sub>11</sub> - Zdroj informací:</b>            | podklady a místní šetření                               | KS ze dne 29. 5. 2019, V-3120/2019                 | KS, Usnesení ZM/43/2018 ze dne 22. 3. 2018, výběrové řízení konec 2017; nárůst cen o cca 12% | inzerce - srealty.cz, ID: 00072; po slevě                                     | inzerce - srealty.cz, ID: 682968           | inzerce - srealty.cz, ID: 00409                |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,12                                                                                         | 0,93                                                                          | 0,80                                       | 0,85                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 1 449 673 Kč                                                                                 | -811 590 Kč                                                                   | -2 092 356 Kč                              | -1 234 911 Kč                                  |
| <b>K<sub>12</sub> - Právní vztahy:</b>              | bez závad - nejsou v ocenění zohledněny                 | bez závad - předpoklad                             | bez závad - předpoklad                                                                       | bez závad - předpoklad                                                        | bez závad - předpoklad                     | bez závad - předpoklad                         |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                          | 1,00                                       | 1,00                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 0 Kč                                                                                         | 0 Kč                                                                          | 0 Kč                                       | 0 Kč                                           |
| <b>K<sub>13</sub> - Věcná břemena:</b>              | nejsou                                                  | obdobná - nejsou                                   | obdobná - nejsou                                                                             | obdobná - nejsou                                                              | obdobná - nejsou                           | obdobná - nejsou                               |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 1,00                                               | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                          | 1,00                                       | 1,00                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | 0 Kč                                               | 0 Kč                                                                                         | 0 Kč                                                                          | 0 Kč                                       | 0 Kč                                           |
| <b>K<sub>14</sub> - Ostatní:</b>                    | vnitřní řadový objekt, riziko záplavy                   | lepší - krajní řadový objekt, mimo záplavové území | lepší - krajní řadový objekt, mimo záplavové území                                           | lepší - samostatný objekt mimo záplavové území                                | lepší - mimo záplavové území               | lepší - samostatný objekt mimo záplavové území |
| Koeficient úpravy                                   |                                                         | 0,97                                               | 0,97                                                                                         | 0,95                                                                          | 0,99                                       | 0,95                                           |
| tj. číselná úprava v hodnotě                        |                                                         | -166 097 Kč                                        | -405 909 Kč                                                                                  | -539 128 Kč                                                                   | -83 694 Kč                                 | -349 891 Kč                                    |
| <b>Váhy:</b>                                        |                                                         | 0,25                                               | 0,25                                                                                         | 0,20                                                                          | 0,15                                       | 0,15                                           |
| <b>Vážený průměr [Kč/m<sup>2</sup> zap.pl.]:</b>    | <b>12 367 Kč</b>                                        | 11 988 Kč                                          | 11 931 Kč                                                                                    | 12 327 Kč                                                                     | 13 364 Kč                                  | 12 784 Kč                                      |
| <b>Vážený průměr upr. cen [Kč]:</b>                 | <b>5 206 400 Kč</b>                                     | 5 046 557 Kč                                       | 5 022 818 Kč                                                                                 | 5 189 263 Kč                                                                  | 5 626 011 Kč                               | 5 382 017 Kč                                   |
| <b>Variační koeficient [%]:</b>                     | <b>4,30%</b>                                            |                                                    |                                                                                              |                                                                               |                                            |                                                |

**Statistické údaje a určení obvyklé ceny**

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Směrodatná odchylka [Kč]:                              | 226 029 Kč          |
| Minimální upravená cena [Kč]:                          | 5 022 818 Kč        |
| Průměr - směrodatná odchylka [Kč]:                     | 4 980 371 Kč        |
| Aritmetický průměr [Kč]:                               | 5 253 333 Kč        |
| Průměr + směrodatná odchylka [Kč]:                     | 5 479 363 Kč        |
| Maximální upravená cena [Kč]:                          | 5 626 011 Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b> (zaokrouhlený vážený průměr) [Kč]: | <b>5 200 000 Kč</b> |

**Ovlivňující kritéria pro určení obvyklé ceny****Povyšující faktory:**

- o exteriér objektu a 1.NP po celkové rekonstrukci
- o napojení na veškeré IS
- o umístění v těsné blízkosti centra města
- o dobrá dopravní dostupnost osobní i veřejnou dopravou
- o veškerá potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o vysoké stropy v 1.NP i 2.NP
- o rozvojové možnosti – dle ÚP a výšky sousedních objektů lze provést nástavbu

**Ponižující faktory:**

- o ve 2.NP a v 1.PP nevalný až špatný stav a chybějící vybavení, vlhkost v 1.PP
- o zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy po ulici před domem – nevýhoda pro případné bydlení
- o umístění v záplavovém území Q100 a dvora dokonce v Q20
- o vnitřní řadový objekt – velký dvůr je přístupný pouze průjezdem přes dům
- o na LV zapsaná několikerá omezení vlastnického práva, která nejsou vzhledem k účelu znaleckého posudku ve znaleckém posudku promítnuta

**Vyhodnocení srovnávací metody a určení obvyklé ceny**

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se v daném místě daří obdobné objekty obchodovat obvykle v rozmezí od 3 do 12 mil. Kč v závislosti na umístění, velikosti, stavu, vybavení atd. V jednotkových cenách to dělá cca 7.000 Kč/m<sup>2</sup> až 20.000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

Rozpětí redukovaných (upravených) cen: 11.988,- až 13.364,- Kč/m<sup>2</sup>

Určená cena za 1 m<sup>2</sup> u oceňované nemovité věci: **12.367,- Kč/m<sup>2</sup>**

Po zohlednění hodnototvorných faktorů byla vypočtena srovnávací hodnota celku ve výši 5.206.400 Kč.

Daný typ nemovitých věcí se v lokalitě běžně obchoduje, jedná se o zástavbu obdobných historických řadových domů, které jsou užívány k bydlení a podnikání. Určení obvyklé ceny vychází z vyhodnocení nabídkových a realizovaných cen srovnatelných nemovitých věcí v dané lokalitě. Požadované nabídkové a realizované kupní ceny se řídí v závislosti mj. na poloze, dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti, standardu vybavení, velikosti pozemku a užitné plochy, počtu podlaží, stáří stavby, stavebně technickém stavu, příslušenství a ostatních vlivech.

S ohledem na vyhodnocení veškerých skutečností určujeme obvyklou cenu po srovnání s 5- ti reprezentanty po zaokrouhlení váženého průměru upravených nabídkových a realizovaných cen ve výši 5.200.000 Kč.

**8.2. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí**

Znaleckým ústavem nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí kromě těch, které nejsou v ocenění zohledněny.

**Vyhodnocení rizik**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NE  | Nemovitě věci jsou zapsané na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem). – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: zakreslení stavby v katastrální mapě není v souladu se skutečným stavem                       |
| ANO | Stavba je umístěna na vlastním pozemku.                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | K nemovitým věcem je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup.                                                                                                                                                                                  |
| ANO | Není ztížený přístup k nemovité věci.                                                                                                                                                                                                                   |
| ANO | Nemovitě věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva.                                                                                                      |
| ANO | Nemovitě věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma.                                                                                                                                                    |
| NE  | Nemovitě věci jsou prosty jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod. – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: Na nemovitých věcech vážnou zástavní práva, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a nařízení předběžného opatření. |
| ANO | Stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost.                                                                                                                                                                                  |
| ANO | Nemovitě věci jsou užívány v souladu s právním stavem.                                                                                                                                                                                                  |
| ANO | Nenastal právní zánik stavby.                                                                                                                                                                                                                           |
| ANO | Nejedná se o dočasnou stavbu.                                                                                                                                                                                                                           |
| ANO | Nejedná se o přestavek tj. situace, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.                                                                                                    |
| ANO | Stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č. p.                                                                                                                                                                                                        |
| ANO | Stavba na pozemku je dokončena.                                                                                                                                                                                                                         |
| NE  | Nemovitě věci se nenachází v povodňovém území dle platného povodňového plánu. – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: dle územního plánu a povodňového plánu ČR se jedná o záplavové území Q100 a částečně také Q20.                                            |
| ANO | Nemovitě věci nebyly v minulosti zatopeny. – nebylo zjištěno.                                                                                                                                                                                           |
| ANO | Nemovitě věci se nenachází v území s ekologickou zátěží.                                                                                                                                                                                                |
| NE  | Nemovitě věci se nenachází v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace / - doprava , výroba, jiné zdroje). – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: v místě je zvýšená hlučnost od dopravy.                                                         |
| ANO | Nemovitě věci se nenachází v území s přírodními riziky.                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Umístění nemovité věci není v chráněném území.                                                                                                                                                                                                          |
| NE  | Umístění nemovité věci není v památkové zóně. – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: dle LV se jedná o památkovou zónu.                                                                                                                                        |
| ANO | Umístění nemovité věci není v ochranné zóně.                                                                                                                                                                                                            |
| ANO | Stavba není v demoličním pásmu.                                                                                                                                                                                                                         |
| ANO | Umístění nemovité věci není v demograficky negativně zatížené lokalitě.                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Údaje na LV nejsou dotčeny změnou (plombou).                                                                                                                                                                                                            |
| ANO | Na pozemku není evidováno Právo stavby.                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | V KN není evidována poznámka spornosti.                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | V KN není evidováno duální vlastnictví.                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Není sjednána výhrada zpětné koupě, zpětného prodeje nebo koupě na zkoušku.                                                                                                                                                                             |
| ANO | Není sjednána výhrada lepšího kupce.                                                                                                                                                                                                                    |
| ANO | Není sjednána výhrada přednostního pořadí pro jiné právo.                                                                                                                                                                                               |



|     |                                        |
|-----|----------------------------------------|
| ANO | Na LV není evidován (budoucí) výměnek. |
| ANO | Není přídatné spoluvlastnictví.        |

### 8.3. Nákladová metoda dle vyhlášky

Určení nákladové hodnoty je pouze orientační. Účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu, ocenění podle oceňovací nákladovou hodnotou dle vyhlášky je provedeno pouze informativně.

## A. Nález

### 1. Základní informace

Kraj: Liberecký  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Jablonec nad Nisou  
Katastrální území: Jablonec nad Nisou  
Počet obyvatel: 45 771  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 085,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka nemovitých věcí – viz. výše

### 3. Obsah nákladového ocenění

1. Objekt č. p. 796
2. Pozemky

## B. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)                                                                                                   | II | 0,80           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách                  | II | 1,10           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)                   | II | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby,                                     | I  | 1,05           |

sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                                                        | Č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                         | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                                                                   | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                                                       | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí                                       | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                                                           | III | 0,01           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití                                                                          | III | 0,04           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                                                               | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                                                        | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nebyly zjištěny                                                                                                   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

### 1. Objekt č. p.796

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| Budova § 12:                          | D. budovy pro společenské a kulturní účely |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                                      |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1261                                       |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                                            |

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha                         |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|--------------------------------|---|-------------------|
| 1.PP    | 15,43*6,1+4,06*7,42            | = | 124,25            |
| 1.NP    | 19,03*11,31+3,29*1,8+4,12*3,75 | = | 236,60            |
| 2.NP    | 19,03*11,31+3,74*1,8           | = | 221,96            |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP    | 124,25 m <sup>2</sup>       | 2,60 m        | 323,05          |
| 1.NP    | 236,60 m <sup>2</sup>       | 3,80 m        | 899,08          |
| 2.NP    | 221,96 m <sup>2</sup>       | 3,80 m        | 843,45          |
| Součet  | <b>582,81 m<sup>2</sup></b> |               | <b>2 065,58</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 065,58 / 582,81 = 3,54 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 582,81 / 3 = 194,27 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

| Název      | Obestavěný prostor                                    |   |                       |
|------------|-------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP       | (15,43*6,1+4,06*7,42)*(2,60)                          | = | 323,05 m <sup>3</sup> |
| 1.NP       | (19,03*11,31+3,29*1,8+4,12*3,75)*(3,80)               | = | 899,08 m <sup>3</sup> |
| 2.NP       | (19,03*11,31+3,74*1,8)*(3,80)                         | = | 843,45 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | 19,03*11,31*0,7+(19,03*11,31)*2,85/2+(3,74*1,8)*0,7/2 | = | 459,72 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.PP                         | PP  | 323,05 m <sup>3</sup>         |
| 1.NP                         | NP  | 899,08 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                         | NP  | 843,45 m <sup>3</sup>         |
| zastřešení                   | Z   | 459,72 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>2 525,30 m<sup>3</sup></b> |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení         |   | OP [%] | Část [%] | K    | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|---------|---------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30   | 100      | 1,00 | 6,30   | 6,38   | 100,00  | 6,38    |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 17,20  | 100      | 1,00 | 17,20  | 17,44  | 100,00  | 17,44   |
| 3. Stropy                    | S | 8,20   | 100      | 1,00 | 8,20   | 8,32   | 100,00  | 8,32    |
| 4. Krov, střecha             | S | 5,90   | 100      | 1,00 | 5,90   | 5,98   | 100,00  | 5,98    |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,80   | 100      | 1,00 | 2,80   | 2,84   | 100,00  | 2,84    |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60   | 100      | 1,00 | 0,60   | 0,61   | 100,00  | 0,61    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,00   | 100      | 1,00 | 7,00   | 7,10   | 75,00   | 5,33    |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,60   | 100      | 1,00 | 3,60   | 3,65   | 100,00  | 3,65    |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10   | 100      | 1,00 | 2,10   | 2,13   | 50,00   | 1,07    |
| 10. Schody                   | S | 3,30   | 100      | 1,00 | 3,30   | 3,35   | 100,00  | 3,35    |
| 11. Dveře                    | S | 3,90   | 100      | 1,00 | 3,90   | 3,96   | 50,00   | 1,98    |
| 12. Vrata                    | X | 0,00   | 100      | 1,00 | 0,00   | 0,00   | 100,00  | 0,00    |
| 13. Okna                     | S | 5,70   | 100      | 1,00 | 5,70   | 5,78   | 100,00  | 5,78    |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,20   | 100      | 1,00 | 3,20   | 3,25   | 75,00   | 2,44    |
| 15. Vytápění                 | S | 5,20   | 100      | 1,00 | 5,20   | 5,27   | 50,00   | 2,64    |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,90   | 100      | 1,00 | 5,90   | 5,98   | 50,00   | 2,99    |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,30   | 100      | 1,00 | 0,30   | 0,30   | 100,00  | 0,30    |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,20   | 100      | 1,00 | 3,20   | 3,25   | 80,00   | 2,60    |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,10   | 100      | 1,00 | 3,10   | 3,14   | 80,00   | 2,51    |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,40   | 100      | 1,00 | 0,40   | 0,41   | 80,00   | 0,33    |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 1,90   | 100      | 1,00 | 1,90   | 1,93   | 50,00   | 0,97    |
| 22. Vybavení kuchyní         | X | 0,00   | 100      | 1,00 | 0,00   | 0,00   | 100,00  | 0,00    |

|                                      |   |      |     |               |                             |      |        |      |
|--------------------------------------|---|------|-----|---------------|-----------------------------|------|--------|------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 3,40 | 100 | 1,00          | 3,40                        | 3,45 | 50,00  | 1,73 |
| 24. Výtahy                           | C | 1,40 | 100 | 0,00          | 0,00                        | 0,00 | 0,00   | 0,00 |
| 25. Ostatní                          | S | 5,40 | 100 | 1,00          | 5,40                        | 5,48 | 50,00  | 2,74 |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00 | 100 | 1,00          | 0,00                        | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: |   |      |     | 98,60         | Rozestavěnost: <b>81,95</b> |      |        |      |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     | <b>0,9860</b> |                             |      |        |      |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení         |   | OP<br>[%] | Část [%] | UP<br>[%] | PP<br>[%] | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|----------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,38      | 100,00   | 6,38      | 7,78      | 120   | 200  | 60,00           | 4,6680            |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 17,44     | 100,00   | 17,44     | 21,27     | 120   | 200  | 60,00           | 12,7620           |
| 3. Stropy                    | S | 8,32      | 100,00   | 8,32      | 10,15     | 120   | 200  | 60,00           | 6,0900            |
| 4. Krov, střecha             | S | 5,98      | 100,00   | 5,98      | 7,29      | 120   | 180  | 66,67           | 4,8602            |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,84      | 100,00   | 2,84      | 3,46      | 5     | 55   | 9,09            | 0,3145            |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,61      | 100,00   | 0,61      | 0,74      | 5     | 55   | 9,09            | 0,0673            |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 5,33      | 100,00   | 5,33      | 6,50      | 7     | 60   | 11,67           | 0,7585            |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,65      | 100,00   | 3,65      | 4,45      | 5     | 55   | 9,09            | 0,4045            |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,07      | 100,00   | 1,07      | 1,31      | 7     | 45   | 15,56           | 0,2038            |
| 10. Schody                   | S | 3,35      | 100,00   | 3,35      | 4,09      | 120   | 200  | 60,00           | 2,4540            |
| 11. Dveře                    | S | 1,98      | 100,00   | 1,98      | 2,42      | 7     | 50   | 14,00           | 0,3388            |
| 13. Okna                     | S | 5,78      | 50,00    | 2,89      | 3,53      | 5     | 60   | 8,33            | 0,2940            |
| 13. Okna                     | S | 5,78      | 50,00    | 2,89      | 3,53      | 7     | 60   | 11,67           | 0,4120            |
| 14. Povrchy podlah           | S | 2,44      | 100,00   | 2,44      | 2,98      | 7     | 50   | 14,00           | 0,4172            |
| 15. Vytápění                 | S | 2,64      | 100,00   | 2,64      | 3,22      | 7     | 35   | 20,00           | 0,6440            |
| 16. Elektroinstalace         | S | 2,99      | 100,00   | 2,99      | 3,65      | 7     | 45   | 15,56           | 0,5679            |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,30      | 100,00   | 0,30      | 0,37      | 5     | 50   | 10,00           | 0,0370            |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 2,60      | 100,00   | 2,60      | 3,17      | 7     | 50   | 14,00           | 0,4438            |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 2,51      | 100,00   | 2,51      | 3,06      | 7     | 50   | 14,00           | 0,4284            |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,33      | 100,00   | 0,33      | 0,40      | 7     | 50   | 14,00           | 0,0560            |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 0,97      | 100,00   | 0,97      | 1,18      | 7     | 30   | 23,33           | 0,2753            |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 1,73      | 100,00   | 1,73      | 2,11      | 7     | 40   | 17,50           | 0,3692            |
| 25. Ostatní                  | S | 2,74      | 100,00   | 2,74      | 3,34      | 7     | 50   | 14,00           | 0,4676            |
| Opotřebení:                  |   |           |          |           |           |       |      |                 | <b>37,3 %</b>     |

**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 611,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9540

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 0,8932

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9860

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1550

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]= **5 104,95****Plná cena:** 2 525,30 m<sup>3</sup> \* 5 104,95 Kč/m<sup>3</sup>= **12 891 530,24 Kč****Výpočet nedokončené stavby**

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

\* 0,8195

**Nedokončená stavba**= **10 564 931,32 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 37,3 % /100)

\* 0,627

**Objekt č. p.796 - zjištěná cena**= **6 624 211,94 Kč****2. Pozemky****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,800$ Index polohy pozemku  $I_P = 1,110$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00  |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nebylo zjištěno                                    | II  | 0,00  |

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

Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,110 = 0,888$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1                                                                       | 1 085,-                         | 0,888 |       | 963,48                         |

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | st. 676        | 722                      | 963,48                          | 695 632,56          |
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha             | 1307/3         | 755                      | 963,48                          | 727 427,40          |
| Stavební pozemky - celkem |                            |                | 1 477                    |                                 | <b>1 423 059,96</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 423 059,96 Kč**

**C. REKAPITULACE**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. Objekt č. p. 796 | 6 624 211,90 Kč |
| 2. Pozemky          | 1 423 060,- Kč  |

**Výsledná cena - celkem:****8 047 271,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****8 047 270,- Kč**

slovy: Osmmilionůčtyřicetsedmtisícdevětšedesát Kč

## D. Závěrečný výrok

---

Předmětem ocenění jsou veškeré nemovité věci a jejich příslušenství, které jsou zapsané na LV č. 13277 pro k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, tj.:

- pozemky parc. č. st. 676 a 1307/3 vč. příslušenství a stavby výroby č. p. 796, která je součástí pozemku parc. č. st. 676.

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených určujeme na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu ke dni 8. 7. 2019, ve výši:

**5 200 000,- Kč**

*slovy: Pětmilionůdvěstětisíc korun českých*

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

V Praze dne 12. 8. 2019

Znalecký ústav ESTIMMO, s. r. o.

se sídlem: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8

Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková) a Ing. Jan Rejmon a mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

.....  
Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková)

.....  
Ing. Jan Rejmon

## E. Znalecká doložka

---

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav, který byl rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), oceňování movitých věcí (motorových vozidel).

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 253 /49/ 2019

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 49 - 2019.



## F. Seznam příloh

---

-  Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13277 ze dne 29. 5. 2019
-  Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
-  Příloha č. 3: Mapy oblasti
-  Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 8. 7. 2019

**Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13277**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 19038 / 2018 pro Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 13277

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                             | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                       |               |       |
| OSF 2000, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno | 25038192      |       |

**B Nemovitosti**

| Pozemky                                                  |            |                            |                    |                                              |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| Parcela                                                  | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití     | Způsob ochrany                               |
| St. 676                                                  | 722        | zastavěná plocha a nádvoří |                    | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| Součástí je stavba: Jablonec nad Nisou, č.p. 796, výroba |            |                            |                    |                                              |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 676                    |            |                            |                    |                                              |
| 1307/3                                                   | 755        | ostatní plocha             | manipulační plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

**Typ vztahu**

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění :

- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 3226/07/5180 ve výši 5.000.000,- Kč a příslušenství
- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 2011/08/5180 ve výši 14.000.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 676, Parcela: 1307/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0506/10/5180 ze dne 27.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2010.

V-2094/2010-504

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 179.590,36 včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,  
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 676, Parcela: 1307/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -765804/2018 /2601-80541-506767 ze dne 25.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 23.05.2018; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-2678/2018-504

Pořadí k 26.04.2018 13:11

**Související zápisy**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

[illegible]

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-2678/2018-504

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-2678/2018-504

k zajištění daňové pohledávky ve výši Kč 6.054,--

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,  
Liberec III-Jeráb, 46007 Liberec

Parcela: St. 676, Parcela: 1307/3

V-1688/2019-504

Pořadí k 21.03.2019 07:06

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-1688/2019-504

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-1688/2019-504

Typ vzťahu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno  
oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, IČ 41197518

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

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563510 Jablonec nad Nisou  
Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou List vlastnictví: 13277  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

strana 3

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563510 Jablonec nad Nisou  
Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou List vlastnictví: 13277

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

158 EX-335/2018 -10 ze dne 18.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2018.  
Zápis proveden dne 30.07.2018; uloženo na prac. Trutnov

Z-4090/2018-610

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

OSF 2000, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
 RČ/IČO: 25038192

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 731/18-8 k 80 EXE-1943/2018 14 ze dne 03.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.10.2018. Zápis proveden dne 29.10.2018; uloženo na prac. Praha

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 676, Parcela: 1307/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 148EX-731/2018 -12 ze dne 16.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.10.2018. Zápis proveden dne 31.10.2018; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno

OSF 2000, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25038192

*Listina* Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kladno -  
JUDr. Jana Škofová 088 EX-11/2019 -8 ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu ke  
dni 26.02.2019. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Liberec

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 676, Parcela: 1307/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088 EX-11/2019 -11 ze dne 26.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 26.02.2019. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

pověřený soudní exekutor: JUDr. Erik Smola, Plánkova 600, 386 01 Strakonice

OSF 2000, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25038192

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Erik Smola 212EX-165/2019-12 ze dne 07.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2019. Zápis proveden dne 13.05.2019; uloženo na prac. Strakonice



Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou                      Obec: 563510 Jablonec nad Nisou  
Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou                List vlastnictví: 13277

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

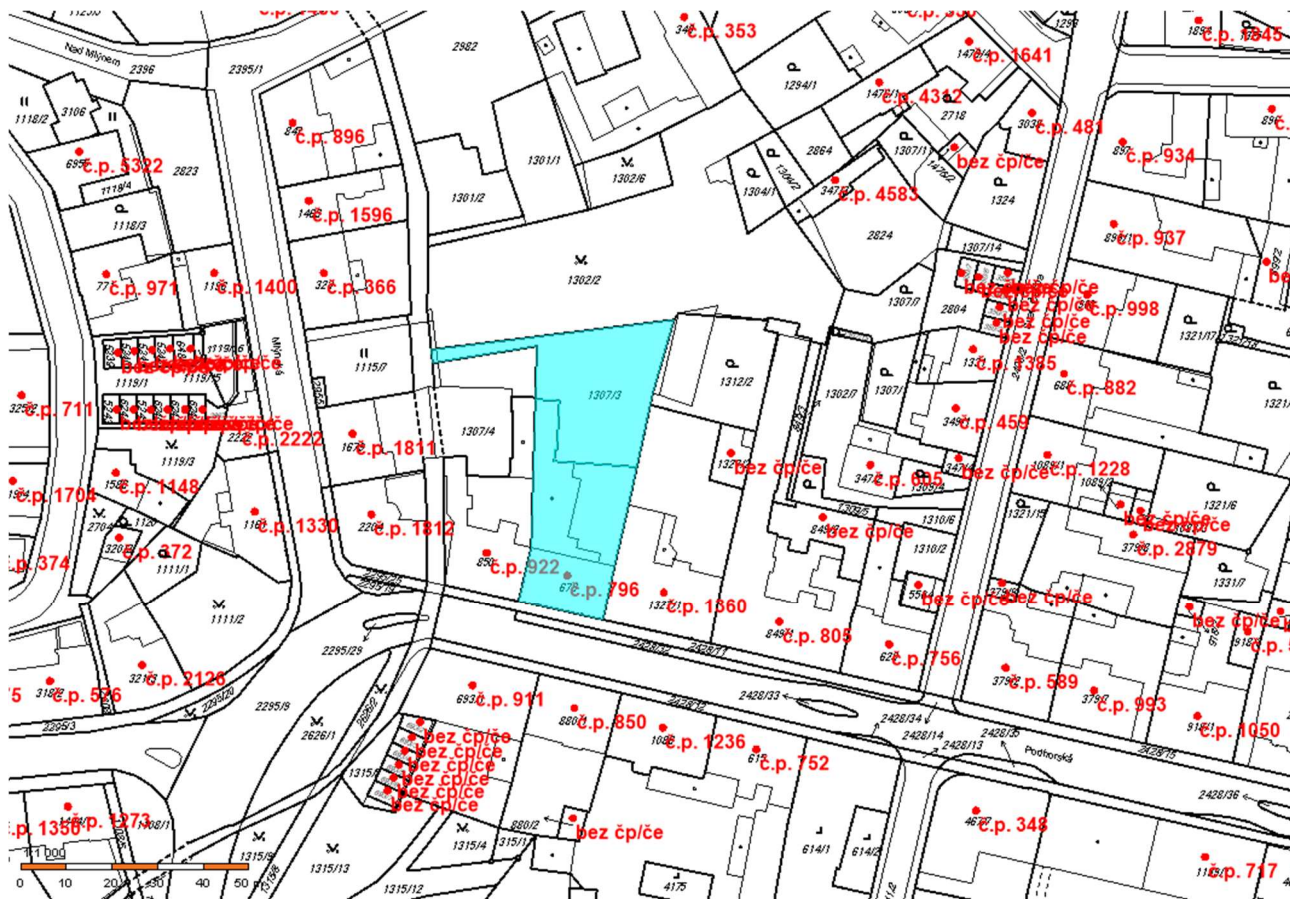
Z-1522/2019-307

Z-1374/2019-504

**RČ/IČO: 25038192**

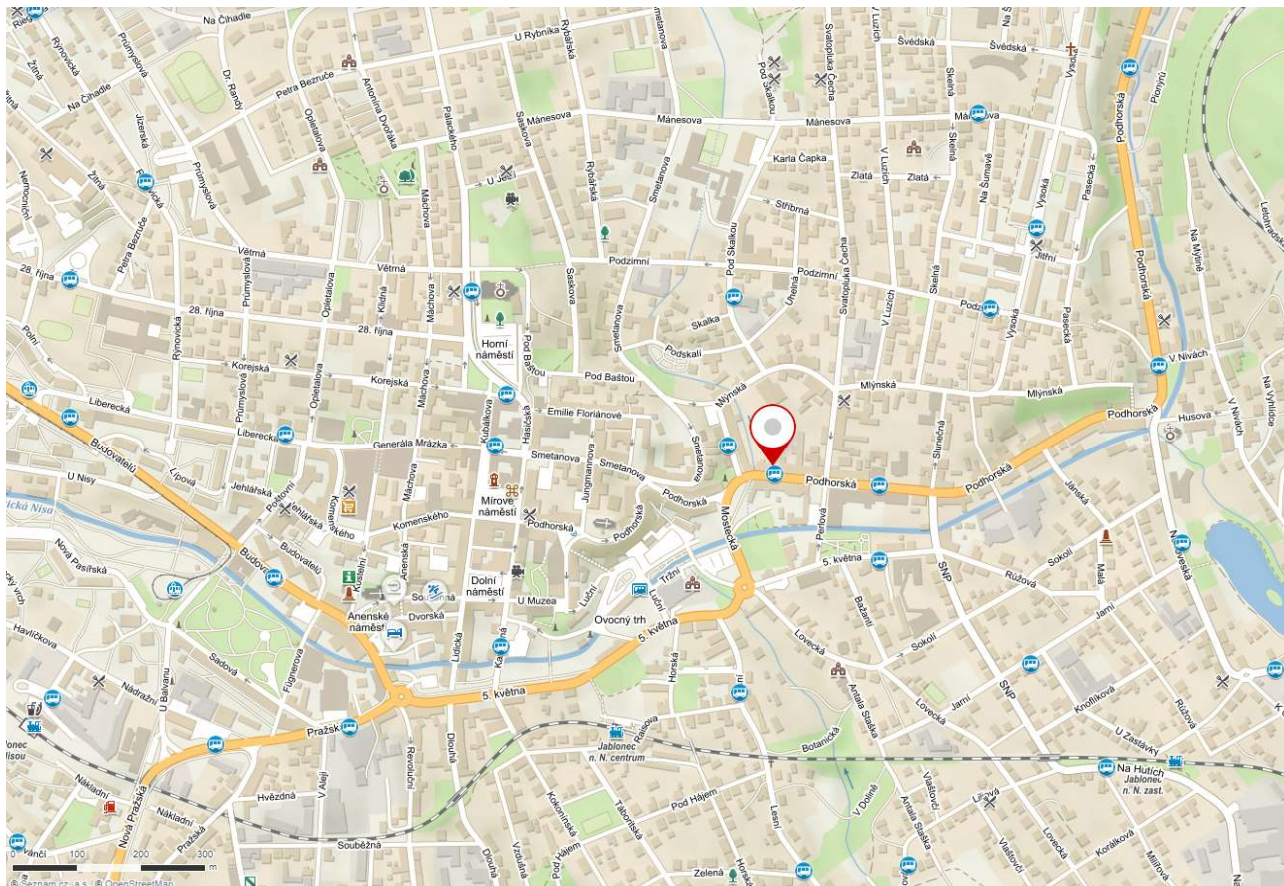
Vyhotoveno: 29.05.2019 09:20:36

Příloha č. 2: **Katastrální mapa – dálkový náhled**

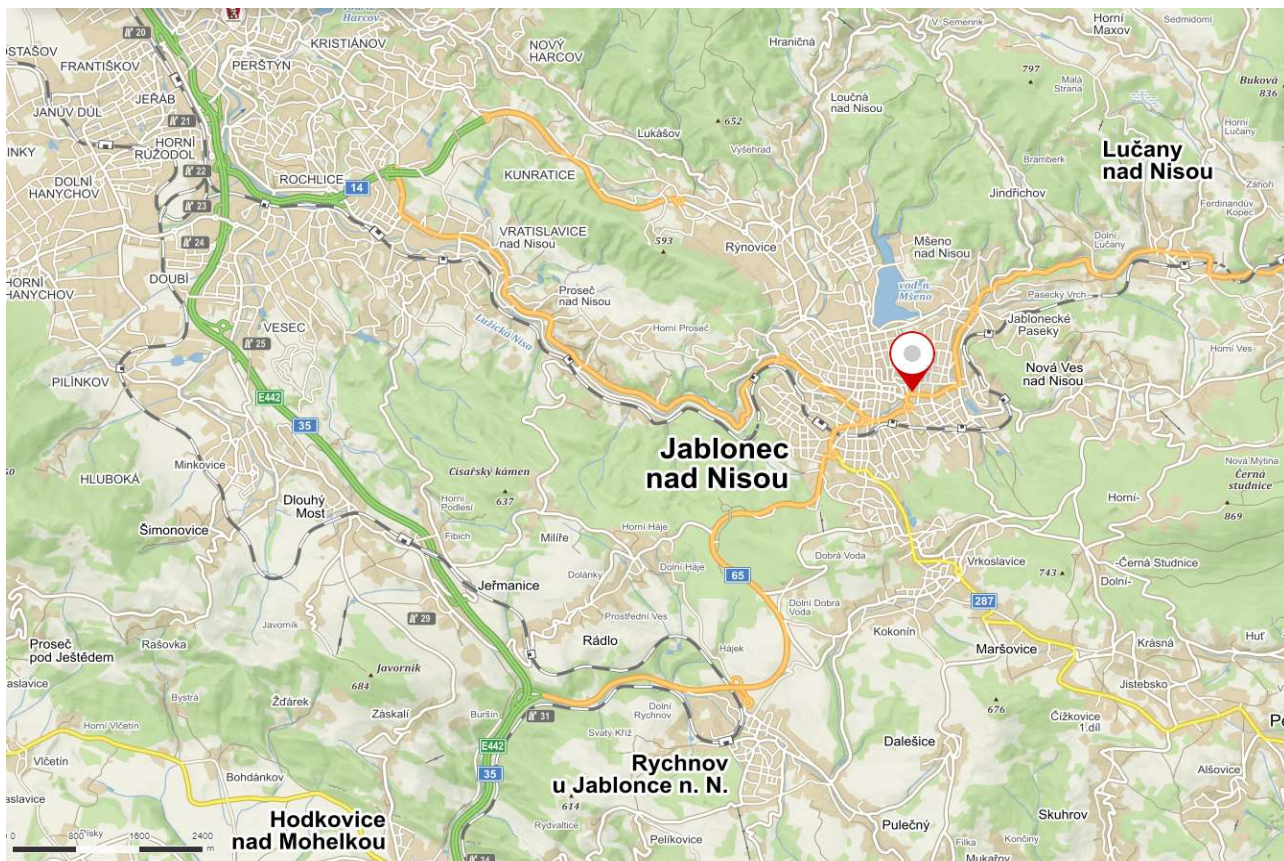




### Příloha č. 3: Mapy oblasti



Umístění nemovitých věcí v blízkosti absolutního centra města Jablonec nad Nisou



Umístění nemovitých věcí v rámci města a regionu

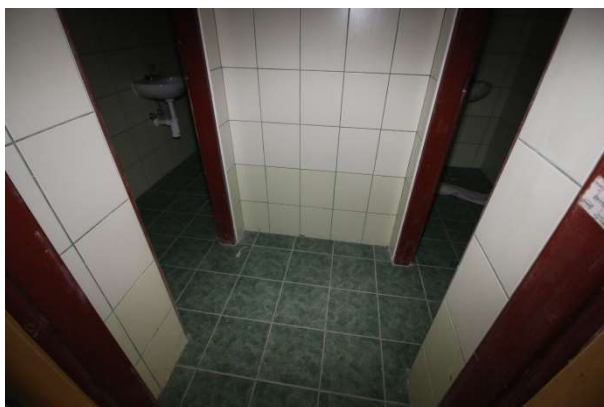
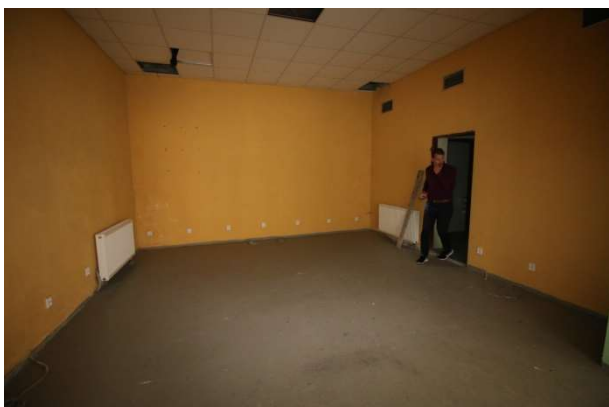


Příloha č. 4: **Fotodokumentace nemovitých věcí**

Exteriér objektu a zarostlý dvůr



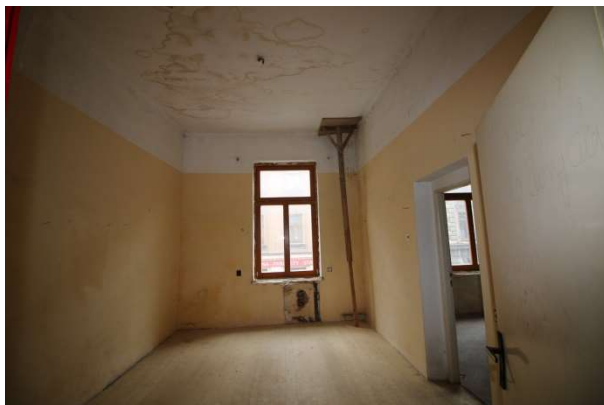
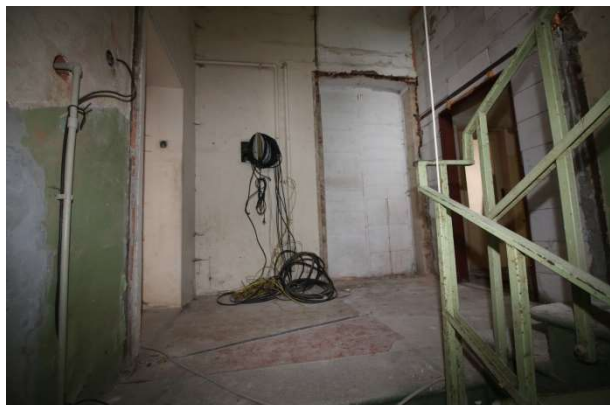
Interiér objektu – nebytová jednotka v 1.NP



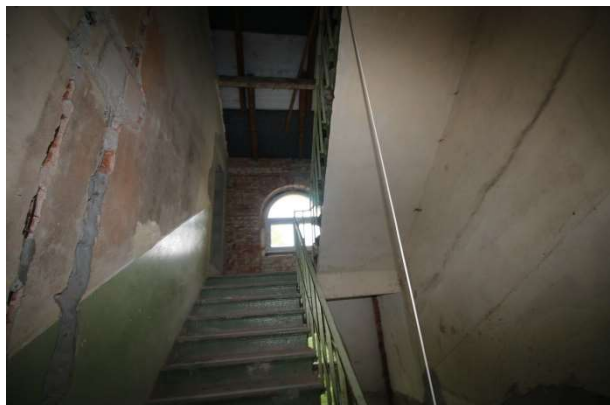




Interiér objektu – prostory 2.NP



Interiér – podkroví



Interiér – průjezd v 1.NP (1 fotka) a 1.PP

