ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.066 – 52/21

o **ceně v čase a místě obvyklé (tržní)** nemovitostí ležících na pozemcích **p.č.st. 2033 a p.č.st. 6172** vč. pozemku **p.č. 489/4** a trvalého porostu situovaných v katastrálním území Jablonec nad Nisou (655970), obci Jablonec nad Nisou (563510), okrese Jablonec nad Nisou (CZ 0512), kraji Libereckém a zapsaných na **L.V. 15261**

Vlastnické právo:

IN – variant, s.r.o., Vodní 2138/18 (Podhorská 2730/86)

466 01 Jablonec nad Nisou (identifikátor 14868130)

Zadavatel posudku:

ARISTA insolvenční v.o.s., sídlem 741 01 Nový Jičín,

Havlíčkova 4, insolvenční správce dlužníka IN – variant s.r.o.,

Vodní 15, Jablonec nad Nisou

Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě (tržní) nemovitých věcí s cílem zpeněžnění v insolvenčním řízení č.j. KSLB 86 INS 24522/2020

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standartů, podle stavu ke dni 7.10. 2021 posudek vypracoval:

Ing. Jan Kroupa

znalec z oboru ekonomiky

ceny a odhady se specializací nemovitostí

člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 16 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve dvou rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 19.10. 2021

1.00.ÚVOD

1.01. **Předmětem znaleckého posudku** je stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní) nemovitosti na základě pokynu ke zpeněžení nemovitých věcí z majetkové podstaty dlužníka IN-variant, s.r.o. se sídlem Jablonec nad Nisou, Podhorská 2730/86; PSČ 466 01 vydaný Českou obchodní bankou, a.s. jako zajištěný věřitel první v pořadí v insolvenčním řízení dlužníka dle § 293 z.č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona v platném znění. Zpeněžnění nemovitých věcí zprostředkuje Gaute, a.s. se sídlem Lidická 2006/26; 602 00 Brno za cenu minimální dle znaleckého posudku. Zpeněžnění nemovitých věcí bude provedeno mimo dražbu formou veřejného dvoukolového výběrového řízení v online aukci.

1.02. **Vlastnické právo:**

IN – variant, s.r.o., Vodní 2138/18 (Podhorská 2730/86)

466 01 Jablonec nad Nisou (identifikátor 14868130)

1.03. **Zadavatel posudku:**

ARISTA insolvenční v.o.s., sídlem 741 01 Nový Jičín,

Havlíčkova 4, insolvenční správce dlužníka IN – variant s.r.o.,

Vodní 15, Jablonec nad Nisou

1.04. **Podklady využité k ocenění:**

- výpis z katastru nemovitostí L.V. 15261 pro k.ú. Jablonec nad Nisou, obci, okrese Jablonec nad Nisou, kraji Libereckém
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Jablonec nad Nisou
- internetová objednávka na vypracování znaleckého posudku ze dne 12.10. 2021
- údaje sdělené zadavatelem posudku
- smlouva kupní ze dne 14.09. 2018; pro IN-variant, s.r.o.
- údaje Městského úřadu Jablonec n/N. o stáří nemovitosti
- prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.10. 2021 od 14.00 hod. za přítomnosti znalce a JUDr. Aleny Schmidtové (správce dlužníka). Bylo provedeno ohledání a zaměření movitého i nemovitého majetku. Dále byl zjišťován stavebně technický stav a způsob provedených rekonstrukcí a stáří části staveb.
- objednatelem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený a nepronajatý
- cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí

- pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo využito informací uveřejněných na realitních serverech
- vyhláška č. 488/2020 Sb.
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb. platné od **1.1. 2021** dále jen **„Vyhláška"**

2.00. NÁLEZ

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

kraj:	Liberecký
okres:	Jablonec n/N. (CZ 0512)
obec:	Jablonec n/N. (563510)
katastrální území:	Jablonec n/N. (655970)
List vlastnictví:	15261
Vlastník:	IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18, 466 01 Jablonec nad Nisou (identifikátor 14868130)

Poznámka – vyznačeno zástavní právo smluvní pro oprávněného

(Československá obchodní banka)

-prohlášení konkurzu dle insolvenčního zákona
(IN-variant, s.r.o.)
-rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. insolvenčního zákona – IN-variant,s.r.o.)
-zahájení exekuce – (IN-variant, s.r.o.)

Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku zadavatele posudku jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z objektu hlavní budovy situované na pozemku p.č.st. 2033 (zastavěná plocha a nádvoří) dále vedlejší stavby (haly) situované na pozemku p.č.st. 6172 (zastavěná plocha a nádvoří) a celý oceňovaný areál doplňuje parcela p.č. 489/4 (zahrada).

Bylo zjištěno, že IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18; 466 01 Jablonec nad Nisou nemovitost získala kupní smlouvou ze dne 14.09. 2018 (V-5871/2018-504).

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Objekt hlavní budovy, rodinného domu je kompletně rekonstruovaný objekt původní zástavby situovaný na ulici „Vodní" a nalézající se v bezprostřední vzdálenosti od řeky Lužické Nisy. Areál doplňuje stavebně rozšířená původní garáž a to na dílnu s vjezdem z ulice Vodní přes automaticky ovládanou kovanou bránu a zámkovou dlažbou zpevněnou areálovou komunikaci. K hlavní budově je připojena výrobní část využívaná původním vlastníkem

(Kamenictví Jan Kopa). Oba objekty doplňuje oplocená zahrada s porostem několika (3) vzrostlými stromy. Oddělení pozemku od sousední parcely je mezi hlavní budovou a dílnou provedeno opěrnou zdí z betonových prefabrikovaných tvárnic.

Pozemky leží v mírném spádu od přilehlé veřejné komunikace, která umožňuje i přístup a vjezd do areálu nemovitostí.

Dům a celý areál je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

3.00. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§ 2; odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou"

§ 2; odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 tímž prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§ 2; odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví „vyhláška".

Popisy objektů

Hlavní budova, bývalý rodinný samostatný zděný rodinný dům, je kompletně rekonstruována s dostavbou prostorů pro drobné podnikání. Tento kompletně podsklepený objekt má dvě nadzemní patra a kompletně využité podkroví.

I.PP je přístupné obloženým vnitřním schodištěm na jehož podestě se nalézá menší místnost pro úklid. V přízemí směrem k silnici se nalézají dvě větší místnosti s boční částečně provlhčenou obvodovou zdí. Ve větší místnosti se nalézá kotelna se starším plynovým centrálním kotlem zajišťující vytápění všech obytných prostorů hlavní budovy. Místnost je opatřena menšími okny ze sklobetonu. Dále se zde nalézá zděná sprcha určená pro obsluhu kotle.

V levé části I.PP se nalézají dvě místnosti zateplené s povrchem plech vč. PVC. Jedná se o prostory určené pro administrativní zázemí výrobny s průchodem do vlastních dílen tvořených jednou místností stavebně kompletní a prostory oddělené plastovou pásovou zábranou, kde chybí úprava obvodových stěn. Oba prostory jsou vybaveny vysouvacími vraty s výjezdem do zámkovou dlažbou zpevněným vnitroareálem. Tento prostor je ohraničen směrem k sousední nemovitosti zdí vytvořenou z betonových tvarovek (délka 14,3 m a prům. výšky 2,5 m). Venku se nalézá zastřešená dřevěná pergola.

I.NP umožňuje delší chodbou, tvořící zádveří vstup do celého objektu od silnice. Vstup tvoří plastové dveře a celý objekt domu je opatřen novými plastovými okny.

Vpravo od průchodu se nalézá samostatná místnost s kobercem využívána jako kancelář. Dále je prostup do přízemního bytu tvořeného průchozí kuchyní (kuch. linka hnědá), koupelnou (vana, umyvadlo) a třemi obytnými místnostmi. Podhledy sádrokartonové, topení provedeno jako ústřední radiátory deskovými Korádo.

II.NP vnitřním obloženým schodištěm přístupné patro tvořené bytem 3+1. Byt je kompletně vybaven jak kuchyně, tak i pokojů. V kuchyni se nalézá linka s varnou topnou deskou, troubou, ledničkou a mrazákem. Ve všech místnostech je sádrokartonový podhled s vestavěnými světly. Sociální zázemí tvořené obezděnou a obloženou vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem. Vnitřní dveře bezfalcové, podlahy zachovalé plovoucí, PVC a keramická dlažba. Z bytu je přes vnitřní interierové schodiště přístup do podkroví tvořeném 2 prostornými pokoji. Stěny tvořené sádrokartonem, prosvětlení zajišťují vestavěná střešní okna. Podlaha plovoucí.

Celý objekt hlavní budovy je krytý plechovou falcovou krytinou a přistavěné dílny pak krytinou tvořenou folií. Nová fasáda s iniciály dřívějšího vlastníka (Kamenictví).

Dílna (garáž) zděná, přistavěná část krytá kazetovými betonovými panely (Čižovského desky), stávající část kryto I nosiči s betonovými a keramickými vložkami. Podlaha tvořena betonovou mazaninou. Okna plastová. Nově vsazena výsuvná vrata (nedokončeno). Výška prostoru dílny bez vybavení 3,60 m – 3,70 m. Vstup do dílny plastovými dveřmi s nadsvětlíkem. Venkovní sjednocená (barevně) omítka. Rozměr venkovní celého objektu 18 x 7 m = 126 m^2 (oproti 75 m^2). Vytápění plynové situované v zadní části objektu. Vodovod s přívodem zvenku. Za stavbou přistavěná odpočívárna, krytá dřevěným přístavkem a třemi vzrostlými stromy (smrk + dvě thuje). Kolem celé haly areálový chodník ze zámkové dlažby.

Oplocení prostoru směrem k vodoteči je provedeno laťkovým plotem na ocelové sloupky.

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí" vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace (adjustment).

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.)
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.)

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.)
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní)
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

č.	Místo stavby	Zastavěná plocha (m^2)	Pozemek (m^2)	Popis vybavení	Cena (Kč)
1.	Tanvald ul. Poštovní	128	300	-cihlová stavba, dvoupodlažní o podlahové ploše 212 m^2, která prošla v roce 2016 rozsáhlou kompletní rekonstrukcí -nalézá se ve frekventované části města -v I.NP provoz v II.N.P. byt.jed. 3+1; 2+1 -plynové topení ústředny -I.S. vodovod, kanalizace, plyn, elektro	**9.490.000,-** **(44.764 Kč/m^2)**
2.	Jablonec nad Nisou – Proseč nad Nisou ul. Prosečská	407	1.781	-cihlová stavba, dvoupodlažní o podlahové ploše 740 m^2, před rekonstrukcí -objekt se nachází na klidném místě v dosahu MHD -dvě budovy tvořící komplex -objekt je v současné době využíván jako sídlo firmy a sklad materiálu -I.S. elektro 400 V; vodovod, jímka	**9.990.000,-** **(13.500 Kč/m^2)**
3.	Velké Hamry okr. Jablonec nad Nisou	158	1.026	-cihlová stavba, patrová, 3 podlaží + 1 podzemní o užitné ploše 110 m^2 -součástí domu je bytová jednotka 5+1 -vytápění podlahovým topením a krbovými kamny -okna plastová -u domu je upravená zahrada -I.S. vlastní studna, vodovod dálkový, topení lokální na T.P., elektro 230 V, septik	**10.880.000,-** **(98.909 Kč/m^2)**

4.	Liberec ul. Kateřinská	190	380	-smíšená stavba dvoupodlažní. V budově se nachází celkem 7 místností o podlahové ploše 340 m^2 -budova je po kompletní a velmi vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, nová měděná falcovaná krytina -zastávka MHD před domem -I.S. dálkový vodovod, 230 V, kanalizace -stav objektu velmi dobrý	**9.990.000,-** **(29.382,- Kč/m^2)**

Stanovený redukční koeficient „K" ve vztahu k oceňované nemovitosti

$$„K" = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

č.	poloha v obci K_1	Vybavení K_2	Příslušenství, pozemek K_3	Velikost obce K_4	Přístup k oceňované nemovitosti K_5	Technický stav K_6	Ostatní technické vybavenosti K_7	Redukční koeficient „K"
1.	1,000	1,010	1,000	(6.216) 1,050	1,000	1,020	1,000	**1,082**
2.	1,000	1,010	0,980	(45.773) 1,000	1,000	0,990	1,020	**1,000**
3.	1,000	1,000	0,980	(2.682) 1,060	1,000	1,000	1,000	**1,040**
4.	1,000	1,000	1,000	104.802) 0,950	1,000	1,030	1,000	**0,979**

(45.773)

REKAPITULACE

č.	Nabízené nemovitosti	Nabidková cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace	Upravená cena
1.	**Stavba** Tanvald ul. Poštovní	9.490.000,-	1,082	0,95	**9.754.771,-**
2.	**Stavba** Jablonec n/N. Proseč n/N. ul. Prosečská	9.990.000,-	1,000	0,95	**9.490.500,-**
3.	**Stavba** Velké Hamry okr. Jablonec n/N.	10.880.000,-	1,040	0,95	**10.749.440,-**
4.	**Stavba** Liberec ul. Kateřinská	9.990.000,-	0,979	0,95	**9.291.200,-**

Průměrná cena vybraných obdobných nemovitostí (Kč):	9.821.478,-
maximum (Kč):	10.749.440,-
minimum (Kč):	9.291.200,

Zjištěná výsledná porovnávací hodnota:

9.821.478,- Kč – (0,15 x 1.458.240,- Kč) = **9.602.274,- Kč**

4.00. Odůvodnění

Obvyklá cena dle § 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz. 1.00 Úvod, 1.04. Podklady využité k ocenění). Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části 3.00 Posudek. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování v areálu, stavby
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po rekonstrukci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nevyužívání oceňovaných nemovitostí
- nevyřešení majetkových poměrů

5.00. ZÁVĚR

Na základě objednávky vydané objednatelem ARISTA insolvenční v.o.s., se sídlem 741 01 Nový Jičín, Havlíčkova 4 bylo provedeno ocenění nemovitých věcí – objektu hlavní budovy (rod. dům) na pozemku p.č.st. 2033 zastavěná plocha a nádvoří, dílny (garáže) na pozemku p.č.st. 6172 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 489/4 – zahrada vše v k.ú., obci, okrese Jablonec nad Nisou.

Úkolem znalce je stanovit cenu v čase a místě obvyklou (tržní) uvedených nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

CELKOVÁ REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleno)	**9.600.000,- Kč**
Movité věci (odborný odhad) (volné přístrojové vybavení kuchyní, nábytek)	**200.000,- Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží	**0,- Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	**0,- Kč**
*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku	**0,- Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

9.800.000,- Kč

slovy: devět milionů osm set tisíc korun českých

Ve Žďáře nad Sázavou 19.10. 2021

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 7.4.1993, číslo jednací Spr. 4516/91 v oboru ekonomika, odvětví ceny, odhady se specializací nemovitosti.
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2066-52/21 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo: 52/21
Otisk kulaté pečetě a podpis znalce:

ing. Jan KROUPA
znalec-ekonomika-ceny a odhady se spec. nemovitostí

Přílohy: -fotodokumentace

-písemnosti

JA

JUDr. Alena Schmidtová

Komu: zdar.kroupa@seznam.cz

12. 10. 2021, 13:57

Objednávka posudek Jablonec

Objednávám tímto vyhotovení posudku ceny obvyklé nemovitosti v Jablonci na LV č.15261
účel : zpeněžení v insolvenčním řízení čj. KSLB 86 INS 24522/2020
objednatel : ARISTA insolvenční v.o.s., sídlem 741 01 Nový Jičín, Havlíčkova 4, insolvenční správce dlužníka IN-variant s.r.o., Vodní 15, Jablonec nad Nisou.

JUDr.Alena Schmidtová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.05.2021 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 24522/2020 pro Alena Schmidtová, JUDr.

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563510 Jablonec nad Nisou**

Kat.území: **655970 Jablonec nad Nisou** List vlastnictví: **15261**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18, 46601 Jablonec nad Nisou	**14868130**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 2033	**391**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jablonec nad Nisou, č.p. 2138, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2033**				
St. 6172	**75**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 6172**				
489/4	**248**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:
- pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši Kč 5.000.000,-- a příslušenství
- budoucích pohledávek dle čl. I. zástavní smlouvy písm., b),c),d) do výše Kč 5.000.000,--, které vzniknou do 5.9.2038

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 2033, Parcela: St. 6172, Parcela: 489/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1714/18/5655 ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2018 08:44:25. Zápis proveden dne 01.10.2018.**

V-5661/2018-504

Pořadí k **06.09.2018 08:44**

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:
- pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 3.000.000 Kč a příslušenství
- budoucích pohledávek dle čl. I. zástavní smlouvy písm., b), c), d) do výše 3.000.000 Kč, které vzniknou do 11.9.2039

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 2033, Parcela: St. 6172, Parcela: 489/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.05.2021 00:00:00*

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563510 Jablonec nad Nisou**

Kat.území: **655970 Jablonec nad Nisou** List vlastnictví: **15261**

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

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2019013186 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 10:02:39. Zápis proveden dne 09.10.2019.**

V-5400/2019-504

Pořadí k **11.09.2019 10:02**

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:
- pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 6.000.000 Kč a příslušenství
- budoucích pohledávek dle čl. I. zástavní smlouvy písm., b), c), d) do výše 6.000.000 Kč, které vzniknou do 11.9.2039

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

Povinnost k
Parcela: St. 2033, Parcela: St. 6172, Parcela: 489/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2019013172 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 10:02:39. Zápis proveden dne 09.10.2019.**

V-5401/2019-504

Pořadí k **11.09.2019 10:02**

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

dne 31.8.2020

Oprávnění pro
CNC-JBC s.r.o., Na Hutích 2962/44, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 05283744

Povinnost k
Parcela: St. 2033, Parcela: St. 6172, Parcela: 489/4

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Liberec 131 EX-2317/2020 -10 ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 18:27:34. Zápis proveden dne 15.09.2020.**

Z-3405/2020-504

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 14868130

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14320/20-18 k 21 EXE-3270/2020 11 ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2020 15:55:12. Zápis proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Praha**

Z-42842/2020-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.05.2021 00:00:00*

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563510 Jablonec nad Nisou**

Kat.území: **655970 Jablonec nad Nisou** List vlastnictví: **15261**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 09:56:36. Zápis proveden dne 09.10.2018.

V-5871/2018-504

Pro: **IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18, 46601 Jablonec nad Nisou** *RČ/IČO:* **14868130**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
489/4	**84068**	**248**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.05.2021 15:43:17

**Střední případy ohrožených pohledávek firemního bankovnictví – Severovýchod,
Hradce Králové, Ulrichovo nám. 734, 500 02 Hradec Králové. ID DS 8qvdk3s**

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: 248/39104923/21

VYŘIZUJE: Mgr. Bc. Martin Kulich
Mob: 735 195 244
E-MAIL: makulich@csob.cz
DATUM: 09.08.2021

ARISTA insolvenční, v.o.s.
Havlíčkova 864/4
741 01 Nový Jičín

Sp.zn. : KSLB 86 INS 24522 / 2020

Věc:

- **pokyn ke zpeněžení nemovitých věcí z majetkové podstaty dlužníka IN-variant, s.r.o., IČO 14868130, se sídlem Jablonec nad Nisou, Podhorská 2730/86, PSČ 466 01**

Československá obchodní banka , a.s. jako zajištěný věřitel první v pořadí v insolvenčním řízení dlužníka IN-variant, s.r.o. dává dle § 293 z.č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona v platném znění, tento pokyn ohledně zpeněžení nemovitých věcí :

- poz. parc. č. St. 2033, jehož součástí je stavba Jablonec nad Nisou, č.p. 2138 a dále poz. parc.č. St. 6172, jehož součástí je stavba bez evidenčního čísla – garáž a dále poz. parc. č. 489/4, to vše zapsáno na LV č. 15261, kt. je vedený u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj , Kat. pracoviště Jablonec nad Nisou, pro obec Jablonec nad Nisou, kat.úz. Jablonec nad Nisou za minimální dle znaleckého posudku.

1) Jako zhotovitele znaleckého posudku navrhuje ČSOB Ing. Jana Kroupu, tel. +420 602 581 060, email: zdar.kroupa@seznam.cz

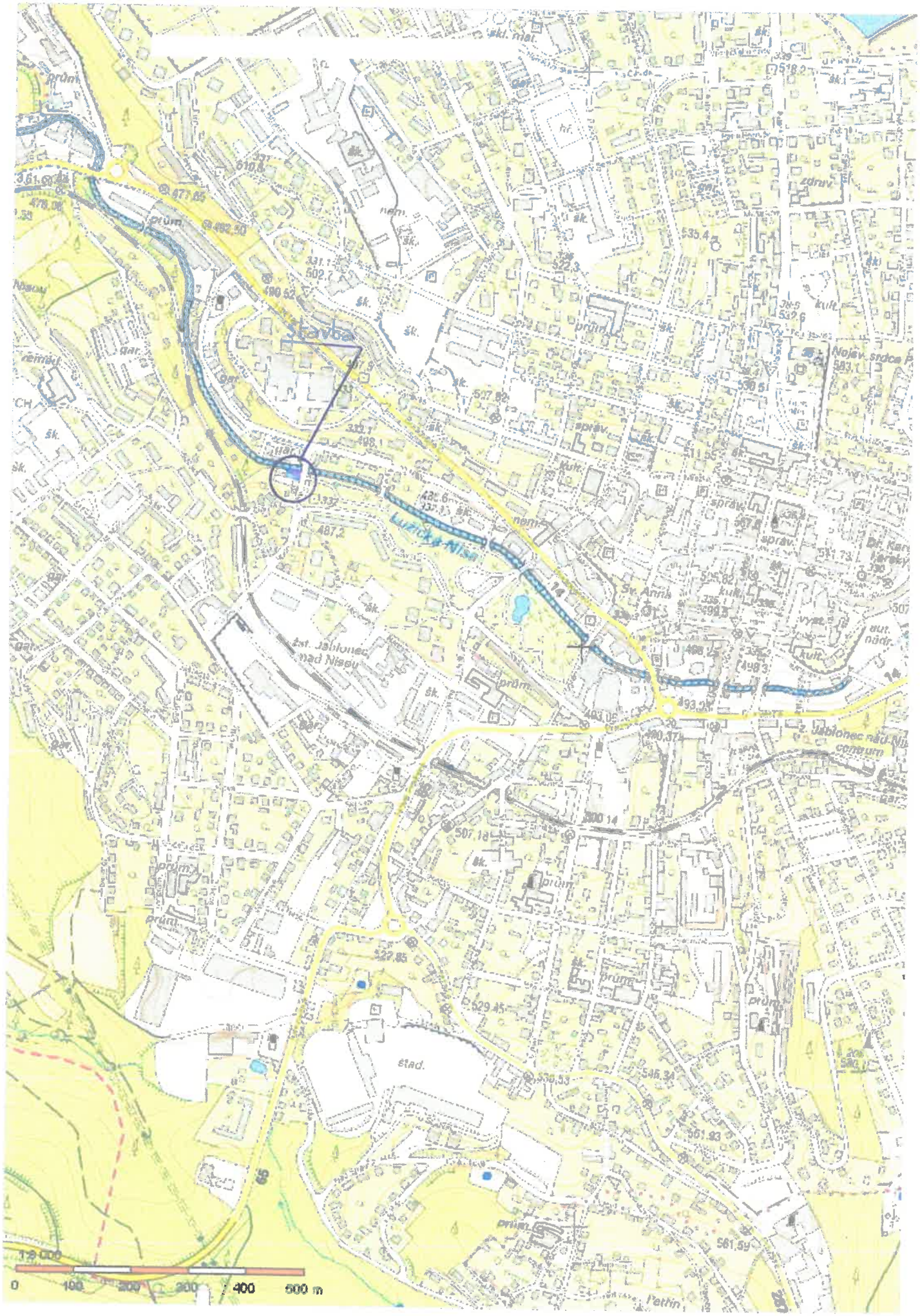
2) Zprostředkovatel prodeje: Gaute, a.s., se sídlem Lidická 2006/26, 602 00 Brno, kontaktní osoba Petr Charvát, tel. + 420 541 213 390 / mob. + 420 739 602 406, email: charvat@gaute.cz. Zpeněžení nemovitých věcí bude provedeno mimo dražbu formou veřejného dvoukolového výběrového řízení v online aukci.

Československá obchodní banka, a.s.

Martin Kulich
Digitálně podepsal Martin Kulich
Datum: 2021.08.09 14:29:11 -02'00'

.....
Mgr. Bc. Martin Kulich
právník

Na vědomí: Gaute, a.s., se sídlem Lidická 26, Brno


Stavba
Lužický Nisa
1:10 000
0
100
200
300
400
500 m

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2033
Obec:	Jablonec nad Nisou [563510]
Katastrální území:	Jablonec nad Nisou [655970]
Číslo LV:	15261
Výměra [m^2]:	391
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jablonec nad Nisou [408085]; č. p. 2138; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2033
Stavební objekt:	č. p. 2138
Ulice:	Vodní
Adresní místa:	Vodní 2138/18

Vlastníci, jiná oprávnění

IN-variant, s.r.o., Vodní 2138/18, 46601 Jablonec nad Nisou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

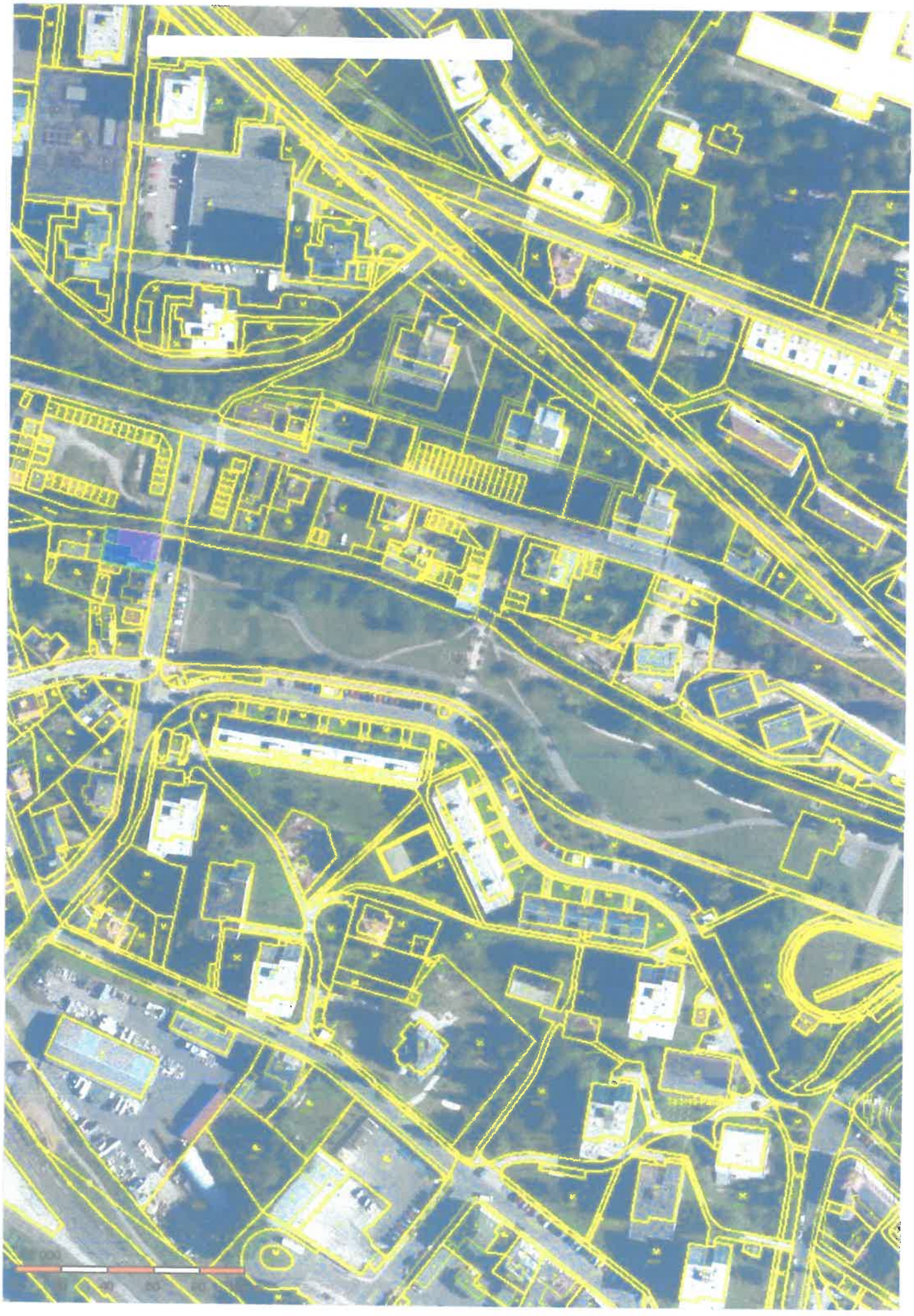
Jiné zápisy

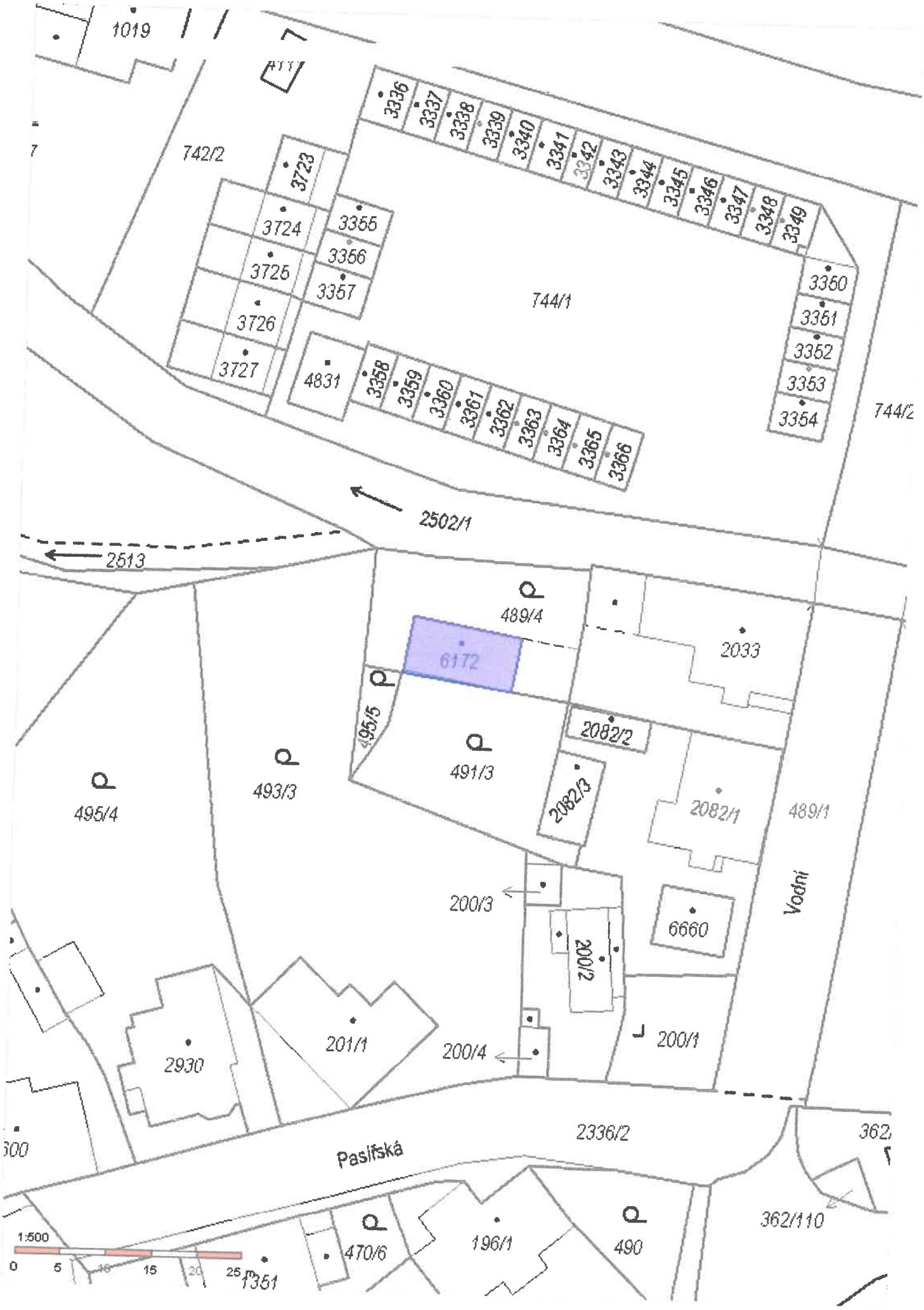
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - IN-variant, s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - IN-variant, s.r.o.

Zahájení exekuce - IN-variant, s.r.o.




1019
742/2
3723
3724
3725
3726
3727
3355
3356
3357
3336
3337
3338
3339
3340
3341
3342
3343
3344
3345
3346
3347
3348
3349
744/1
3350
3351
3352
3353
3354
744/2
4831
3358
3359
3360
3361
3362
3363
3364
3365
3366
2502/1
2513
489/4
6172
2033
495/5
2082/2
491/3
493/3
495/4
2082/3
2082/1
489/1
Vodní
200/3
6660
200/2
200/1
200/4
201/1
2930
2336/2
Pasířská
362/110
470/6
196/1
490
1351
1:500
0
5
15
25

3336
3337
3338
3339
3340
3341
3342
3343
3344
3345
3346
3347
3348
3349
2361
U Nisy
3356
3357
744/1
3350
3351
3352
3353
3354
4332
3325
3326
3327
3328
6829
4831
3358
3359
3360
3361
3362
3363
3364
3365
3366
744/2
744/7
2502/1
744/8
489/4
6172
2033
495/5
491/3
2082/2
2082/3
2082/1
489/1
200/3
Vodní
6660
2002
201/1
200/4
200/1
362/3
362/13
362/10
196/1
490
470/6
362/15
0
20

1

2

3

4

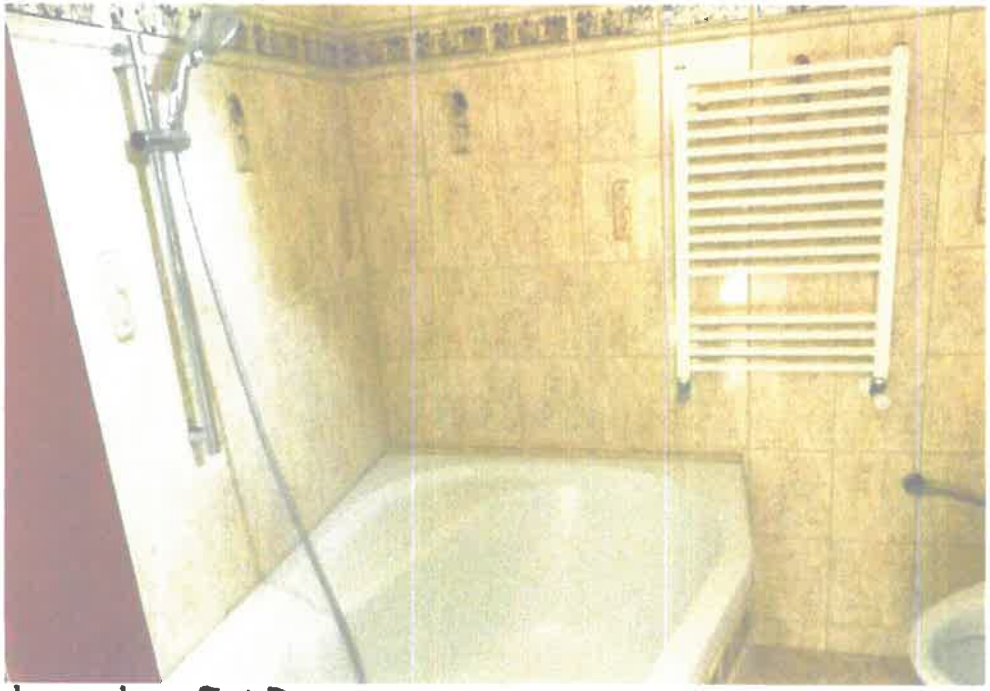
Rodinný dům

kuchyň v I N.P.

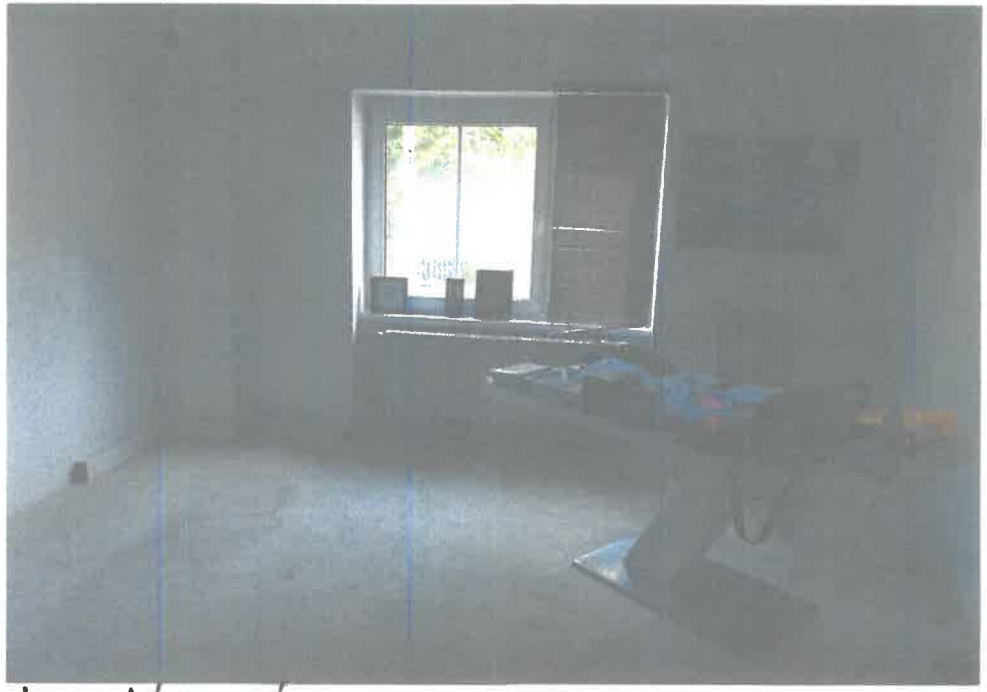
pohled od vodoteče

vnitřní schodiště

schodiště



koupelna IN.P.

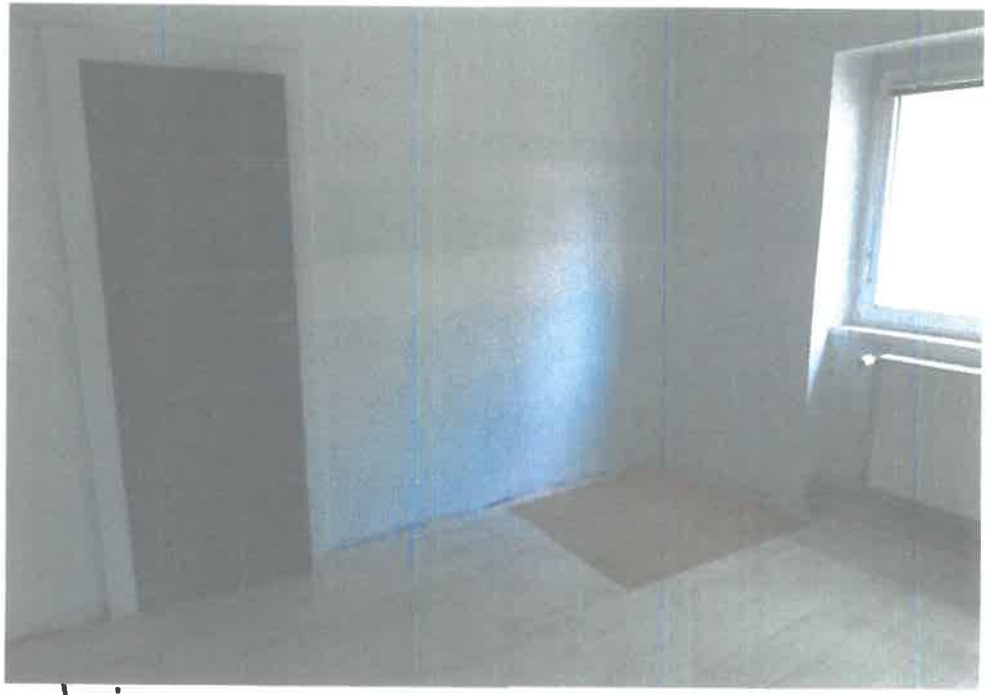


kancelář správce

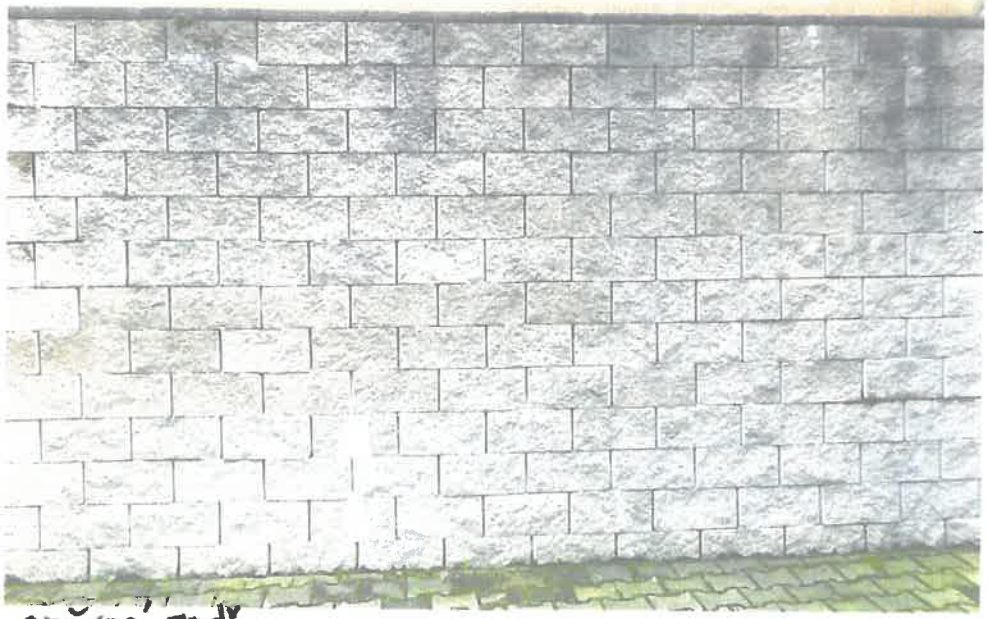
soc. zařízení

ložnice

kuchyně



pokoj



opěrná zeď

dostavba dílny

vjezd do dílny

dílna

dílna

přistavena dílna

vjezd do areálu

kancelář IPP

zadní místnost dílny v R.D.

kotelna

kancelář IPP

odpočívárna za dílnou

pohled přes dílnu na dům

schodiště do podkroví

podkroví

podkroví ložnice

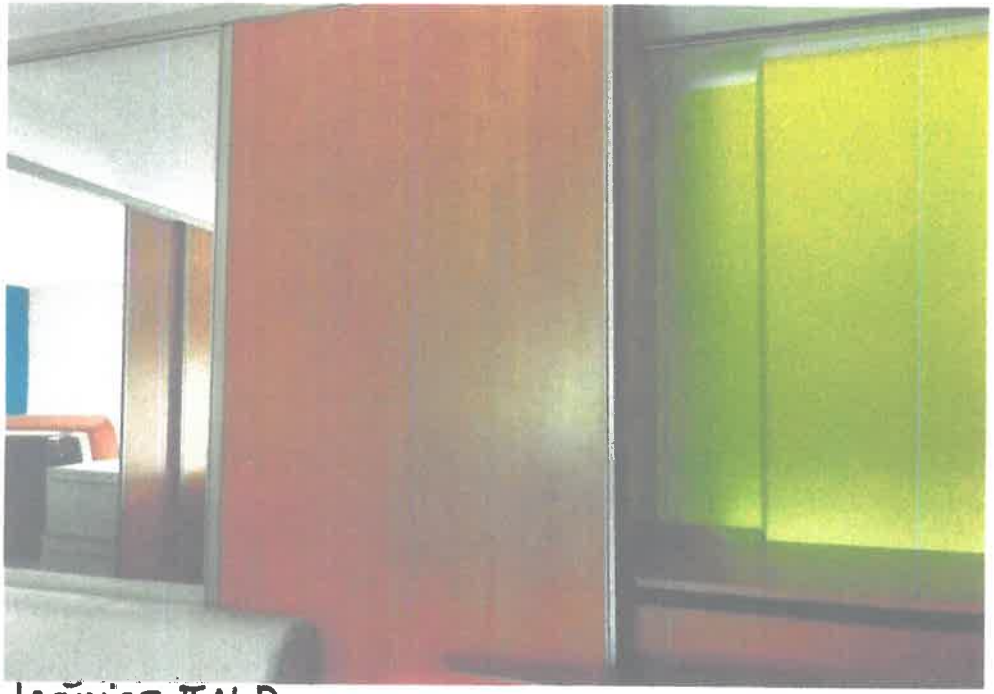
podkroví ložnice

vstup do budovy (rod. domu)

kotelna (plynový kotel)

místnost za vstupem

schodiště



ložnice II N.P.

ložnice II N.P.

ložnice II N.P.

podkroví