

ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 118/2022

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech
vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín

pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:
Gaule a.s.
sídlo: Lidická 2006/20, Černo Pole, 602 00 Brno
IČ: 255 43 700
obchodní rejstřík: Krasický soud v Brně
č.j. spis. značka: B 2794

Ing. Soňa Krčová, MBA, insolvenci správkyně
sídlo: U Duřáku 225/66, 717 00 Ostrava Barbovice
IČ: 12130711

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1. CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3
40 stran včetně úvodní strany a 40 stran
příloh
22. 6. 2022
18. 5. 2022
24. 6. 2022
Ing. Petr Turczer
Ing. David Jalovecký

Vypracovala znalecká kancelář:
Grant Thornton Appraisal services a.s.
sídlo: Pajmanova 1253/10a, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ: 276 99 582
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987
zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.
034-zl/06-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 od prvního
oddílu seznamu osob kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika,
Ekologie, Právní vztahy k činnosti, Elektrotechnika a Kybernetika

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionálů, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 380 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



675 mil. Kč
Roční obrát 2021



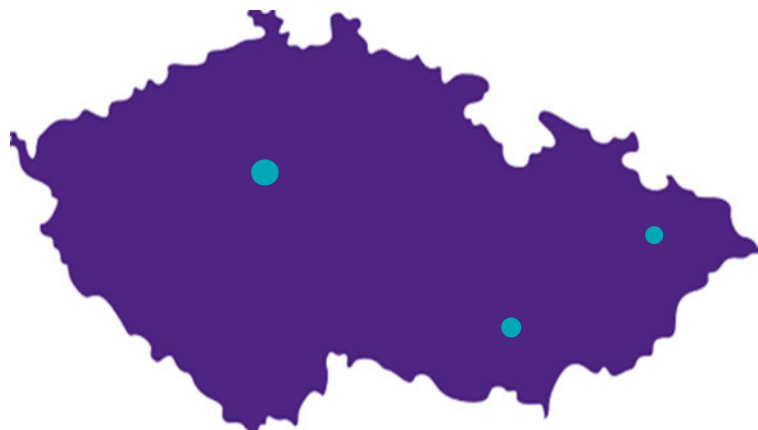
22
partnerů



381
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava



SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

22. 6. 2022

Gaute, a.s.

Lidická 2006/26

602 00 Brno - Černá Pole

a

Ing. Soňa Krčová, MBA

Insolvenční správkyňe

U Důlního 225/66

717 00 Ostrava Bartovice

(společně dále také „Zadavatel“)

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín pro účely veřejné dražby.

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín k datu ocenění 22. 6. 2022. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 22. 6. 2022 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 51 488 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

1	ZADÁNÍ	5			
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	5			
1.1.1	Předmět ocenění	5			
1.1.2	Datum ocenění	5			
1.2	ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5			
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	6			
1.4	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.5	STANDARD HODNOTY	6			
1.6	VÝČET PODKLADŮ	7			
1.6.1	Postup při výběru zdrojů dat	7			
1.6.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7			
1.6.3	Ověření věrohodnosti zdroje dat	7			
1.7	SEZNAM ZKRATEK	8			
2	METODOLOGIE	9			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	9			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	9			
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	9			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	11			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	11			
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	11			
3.2.1	Popis Nemovitostí	11			
3.3	VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	19			
3.4	RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI	22			
4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	23			
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	23			
			4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen	23
5	ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	25			
5.1	VÝCHODISKO	25			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	25			
5.2.1	Stanovení hodnoty Areálu a Haly metodou nepřímého porovnání	25			
5.2.2	Stanovení hodnoty funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace	31			
5.2.3	metodou nepřímého porovnání	31			
5.2.4	Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění	36			
6	SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	37			
6.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	37			
6.2	KONTROLA POSTUPU ZNALCE	37			
7	ZÁVĚR	38			
8	SEZNAM PŘÍLOH	39			
9	POSLEDNÍ STRANA	40			

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

- na listu vlastnictví číslo 123, katastrální území 689823 Machnín, obec 563889 Liberec, včetně součástí a příslušenství:
 - i. pozemek p. č. st. 55, výměra: 888 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 55“), součástí pozemku je stavba: Tolstého č. p. 5, způsob využití: bytový dům;
 - ii. pozemek p. č. st. 56, výměra: 7 773 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 56“), součástí pozemku je stavba: Tolstého č. p. 4, způsob využití: bytový dům;
 - iii. pozemek p. č. 449, výměra: 2 909 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha (dále také „Pozemek 449“);
 - iv. pozemek p. č. 450/8, výměra: 9 665 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/8“);
 - v. pozemek p. č. 450/9, výměra: 2 856 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/9“);
 - vi. pozemek p. č. 453/2, výměra: 721 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha (dále také „Pozemek 453/2“);
 - vii. pozemek p. č. 466/8, výměra: 484 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (dále také „Pozemek 466/8“);
 - viii. pozemek p. č. 487/1, výměra: 8 401 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 487/1“);

ix. pozemek p. č. 1068/4, výměra: 1 341 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace (dále také „Pozemek 1068/4“);

- na listu vlastnictví číslo 842, katastrální území 689823 Machnín, obec 563889 Liberec, včetně součástí a příslušenství:

x. pozemek p. č. 450/1, výměra: 37 364 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/1“), způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;

xi. pozemek p. č. 450/10, výměra: 3 566 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 450/10“), způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“)

(v. dále také „Pozemky pro sport“)

(viii. dále také jako „Pozemky pro bydlení 2“)

(x. a xi. Společně dále také jako „Pozemky pro bydlení 1“)

(ix. dále také jako „Komunikace“)

(i. až iii., vi. a vii. společně dále také jako „Areál“)

1.1.2 Datum ocenění

22. 6. 2022

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Dle § 40, odst. 1 písm. c) VoVZČ nám Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem

vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění bylo naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 1 zákona č. 151/1994 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „Zákon o oceňování“) definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

Vzhledem ke skutečnosti, že v dostatečném množství nebyly k dispozici údaje o realizovaných cenách výrobně skladovacích areálů, byla hodnota Areálu a Haly stanovena v úrovni tržní hodnoty. V rámci odhadu hodnoty Areálu a Haly se tedy s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Zákona o oceňování.

Tržní hodnotou se dle § 2 odst. 4 Zákona o oceňování rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně,

uvážlivě a nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely Zákona o oceňování rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

V případě většiny pozemků Předmětu ocenění bude stanovena jejich hodnota v úrovni obvyklé ceny a v případě Areálu a Haly potom v úrovni tržní hodnoty.

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Znalecký posudek č.: 001/2022 na Stanovení hodnoty vybraných nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 123 a nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 842 v katastrálním území Machnín, zpracované společností Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 4. 1. 2022;
 - B. Znalecký posudek č.: 002/2022 na Stanovení hodnoty vybraných nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 123 v katastrálním území Machnín, zpracované společností Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 4. 1. 2022;
 - C. Znalecký posudek č.: 003/2022 na Stanovení hodnoty vybraných nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 123 v katastrálním území Machnín, zpracované společností Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 4. 1. 2022;
- Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 22. 6. 2022, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:
- D. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.

- E. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- F. Územní plán města Liberec.
- G. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- H. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- I. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- J. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- K. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- L. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až C. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

Podklady z výše popsanych databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body D. až L. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

1.7 Seznam zkratek

Níže uvádíme seznam používaných zkratek.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	Gaute, a.s., IČ: 255 43 709
Předmět ocenění	viz kapitola č. 1.1.1
ČR	Česká republika
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
ČÚS	Český účetní standard
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
Kč	koruna česká
LV	list vlastnictví
PP	podzemní podlaží
NP	nadzemní podlaží
Zákon o oceňování	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování) ve znění pozdějších předpisů

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného sniženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. – L. a také informace získané na místním šetření.

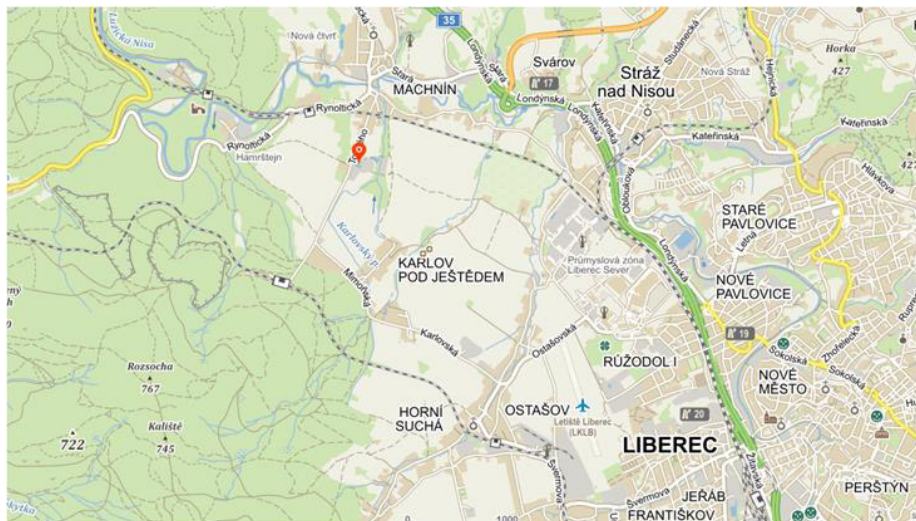
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 7. 6. 2022 na adrese Tolstého 4, 460 01 Liberec za účasti syna majitele Nemovitostí Ing. Jana Imlaufa zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí k datu ocenění.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nacházejí v Liberci, místní části Machnín na adrese Tolstého 4.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci města Liberec



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Liberec k datu ocenění činí 104 261.

Liberec je pátým největším městem v ČR a zároveň krajským městem stejnojmenného kraje. Liberec se nachází na severu Čech, na úpatí Jizerských hor. Z dopravního hlediska je město velmi dobře dopravně dostupné především po rychlostní silnici R35, která přímo navazuje na rychlostní silnici R10 z Prahy. Silnice č. 35 dále pokračuje do Spolkové republiky Německo a zajišťuje tak významné dopravní spojení ČR s Německem. Liberec je rovněž dostupný pomocí železničního spojení a autobusových linek.

Občanská vybavenost je v lokalitě na dobré úrovni, kompletní občanská vybavenost je pak zajištěna v rámci celého města.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

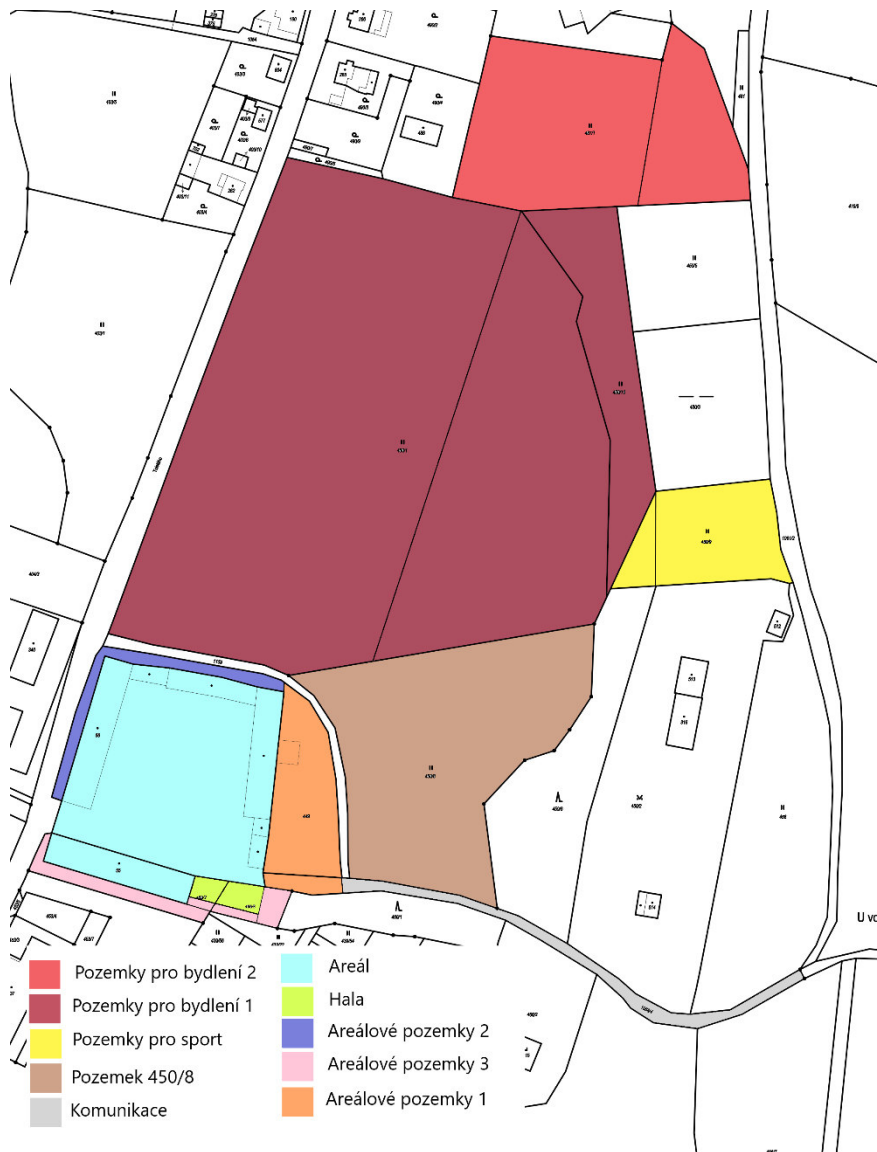
3.2.1 Popis Nemovitostí

Předmět ocenění je pro účely tohoto znaleckého posudku rozdělen do následujících funkčních celků:

- Areál
- Hala
- Areálové pozemky 1
- Areálové pozemky 2
- Areálové pozemky 3
- Komunikace
- Pozemky pro bydlení 1
- Pozemky pro bydlení 2
- Pozemek 450/8
- Pozemky pro sport

V obrázku níže je znázorněno rozdělení Předmětu ocenění do funkčních celků.

Obrázek 3-2 Rozdělení Předmětu ocenění na jednotlivé funkční celky



Zdroj: vlastní zpracování

3.2.1.1 Areál a Hala

Původně zemědělský areál byl přibližně od roku 1996 využíván převážně stavební společností pro skladování a lehkou výrobu. Nemovitosti jsou umístěny při komunikaci Tolstého v Liberci-Machníně. Areál se skládá z 11 objektů převážně využitelných pro skladování, které dohromady zaujímají téměř čtvercový půdorysný tvar. Jednotlivé stavby nejsou podsklepeny s výjimkou menší části jednoho z objektů. Areál je přístupný ze západu z místní komunikace Tolstého a z východu po nezpevněné cestě.

Všechny objekty lze bez významných omezení využít pro skladování příp. lehkou výrobu s doplňkovou funkcí pro administrativu, ubytování a stravování. Areál je napojen na elektrickou a vodovodní přípojku, plynová přípojka není zprovozněna a kanalizace je svedena do septiku.

Areál je k datu ocenění z převážné části nevyužíván. Část prostor v rámci jednoho z objektů je dle informací sdělených GT v rámci místního šetření z menší části využívána synem majitele Nemovitostí. Ostatní části areálu jsou k datu ocenění nevyužívány. Technický stav objektů jako celku lze charakterizovat jako špatný a většina objektů vyžaduje rekonstrukci.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčních celků Areálu, Haly, Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2 a Areálových pozemků 3 v hlavním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-3 Lokalizace Stavebních pozemků Areálu v územním plánu města Liberec

Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

V areálu se nachází následující objekty:

■ Objekt č. 1

Jedná se o jednopodlažní objekt situovaný při ulici Tolstého, který je rozdělený do tří skladových prostorů, jež nejsou propojené a každý disponuje samostatným vstupem. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou, jejíž konstrukci tvoří ocelový krov a krytina je z vlnitého plechu. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny, vnitřní hrubé omítky jsou rozrušené. Výplně otvorů tvoří dřevěná dvoukřídlá vrata a jeden z prostorů je opatřen také neotvíravým oknem. Podlaha je tvořena litým betonem. Okapy a svody jsou plastové. Objekt je elektronicky zabezpečen. Stavebně-technický stav odpovídá stavu před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 1“)

■ Objekt č. 2

Jedná se o jednopodlažní objekt, který kolmo navazuje na Objekt č. 1 a zahrnuje dva samostatně přístupné skladové prostory a půdní prostor přístupný z vedlejšího objektu (viz následující objekt). Nosná konstrukce objektu je ze smíšeného zdiva a objekt

disponuje dřevěnou sedlovou střešní konstrukcí s krytinou z keramických tašek. Vnější úpravy povrchů chybí, vnitřní omítky jsou v jednom ze skladových prostor provedeny a ve druhém chybí. Výplně otvorů představují dřevěná dvoukřídlá vrata a dřevěná okna. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 2“)

■ Objekt č. 3

Jedná se o dvoupodlažní objekt s využitelným podkrovím, který přímo navazuje na Objekt č. 2. Nosná konstrukce objektu je zděná, v přízemí doplněná soustavou kleneb. Objekt disponuje sklepním prostorem, který je přístupný z jedné z místností v přízemí. Střešní konstrukce je mansardová s dřevěným krovem a s krytinou z keramických tašek. Vnější i vnitřní úpravy povrchů, podlahy, stropní konstrukce a převážná část výplní otvorů chybí. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu je špatný a objekt vyžaduje rekonstrukci.

(dále také „Objekt č. 3“)

■ Objekt č. 4

Jedná se o jednopodlažní objekt v severovýchodní části areálu, který přímo navazuje na Objekt č. 3. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s novou krytinou. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny a vnitřní omítky jsou zanedbané. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna, dvoukřídlá vrata a dřevěné plné dveře. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 4“)

■ Objekt č. 5

Jedná se o jednopodlažní objekt s využitelným podkrovím, který kolmo navazuje na Objekt č. 4. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s dřevěným krovem a krytinou z keramických tašek. Vnější úpravy povrchů chybí a stav vnitřních omítek je, s výjimkou jednoho ze skladových prostorů v přízemí, špatný. Objekt je napojen na elektrickou, kanalizační a vodovodní přípojku. Na objektu byla v minulosti rovněž započata rekonstrukce, která nebyla dokončena. Jeden ze skladových prostorů v přízemí v minulosti zjevně sloužil pro ustájení koní. Využitelné podkroví je přístupné z patra následujícího objektu. K objektu je z východní strany přistavěna jednopodlažní přístavba přibližně čtvercového půdorysu, která je umístěná na Pozemku 449 Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 5“)

■ Objekt č. 6

Jedná se o dvoupodlažní objekt s půdním prostorem, který přímo navazuje na Objekt č. 5. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s dřevěným krovem a s krytinou z keramických tašek. Svody a okapy jsou plastové. Přízemí objektu je v relativně dobrém technickém stavu a nachází se zde kuchyně s jídelnou, hygienické místnosti (sprchy a WC), technická místnost a skladové místnosti. Ve 2. nadzemním podlaží (dále také jako „NP“) objektu byla započata rekonstrukce, která stejně jako u ostatních objektů nebyla dokončena a chybí zde provést úpravy povrchů, podlahy i stropní konstrukce. Půdní prostor nedisponuje podlahou a je využitelný pouze pro případné skladování. Výplně otvorů byly osazeny dřevěnými okny, vstupní dveře jsou dřevěné prosklené a vnitřní dveře jsou částečně dřevěné plné a částečně dřevěné prosklené (částečně původní). Vnější omítky byly odstraněny. Objekt je částečně vytápěn a disponuje elektrickou, vodovodní a kanalizační přípojkou. Prostory sloužily jako zázemí kuchyně s jídelnou a ubytování. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 6“)

■ Objekt č. 7

Jedná se o otevřený jednopodlažní přístřešek s plochou střešní konstrukcí a s plechovou krytinou. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

(dále také „Objekt č. 7“)

■ Objekt č. 8

Jedná se o jednopodlažní objekt, který přímo navazuje na Objekt č. 7 situovaný mezi tímto objektem a Objekt č. 6. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje valbovou střechou s dřevěným krovem a plechovou krytinou. Vnější úpravy povrchů chybí a vnitřní úpravy povrchů jsou, stejně jako podlahy, ve špatném stavu. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna a plné dveře, přičemž jak okna, tak dveře jsou zabezpečené ocelovými mřížemi. Hromosvod je instalován. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

(dále také „Objekt č. 8“)

■ Objekt č. 9

Jedná se o převážně jednopodlažní objekt situovaný v jihozápadní části Areálu u hlavního vjezdu. Západní část objektu je dvoupodlažní, kdy v přízemí objektu se nachází samostatně přístupné skladové prostory a místnosti využitelné jako administrativní zázemí. V patře západní části objektu se pak nachází hygienické místnosti a prostory využitelné pro administrativu, případně pro dočasné ubytování zaměstnanců. Zbývající část objektu je tvořena dvěma halovými prostory, které jsou využitelné pro skladování či lehkou výrobu. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s mírným sklonem opatřenou plechovou krytinou. Výplně otvorů tvoří dvoukřídlá ocelová prosklená vrata, dřevěná a plastová okna, v patře západní části objektu potom doplněna o sklobetonové tvarovky. Vnější úpravy povrchů byly odstraněny. Prostory slouží jako zázemí lehké výroby, administrativy a bydlení. Objekt je vytápěn, disponuje elektrickou, vodovodní a kanalizační přípojkou. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

(dále také „Objekt č. 9“)

■ Objekt č. 10

Jedná se o jednopodlažní objekt, který je vnitřně propojen se sousedním Objekt č. 9 a následujícím objektem. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s krytinou z asfaltových pásů. Vnější omítky byly odstraněny. Výplně otvorů tvoří nová plastová okna. Na objektu byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena, v rámci níž byla osazena nová plastová okna, byly provedeny nové úpravy vnitřních povrchů a nový sádkartonový podhled. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 10“)

■ Hala

Jedná se o novější objekt, který konstrukčně navazuje na Objekt č. 10, s nímž je také vnitřně propojen. Nosná konstrukce objektu je zděná a objekt disponuje zateplenou sedlovou střechou s mírným sklonem s krytinou z asfaltových pásů. Výplně otvorů tvoří plastová okna. V severní obvodové stěně je připraven otvor pro vrata, která nejsou osazena. V objektu jsou sádkartonové podhledy. Vnější úpravy povrchů nejsou provedeny, uvnitř jsou provedeny omítky. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

Dle dostupných informací byla Hala postavena bez stavebního povolení a bez vydaného kolaudačního souhlasu a není evidována v katastru nemovitostí. Uvedené je zohledněno v ocenění v rámci aplikace porovnávacího přístupu.

(dále také „Hala“)

V tabulce níže je uveden přehled užitných ploch Areálu a Haly.

Tabulka 3-1 Užitná plocha funkčních celků Areálu a Haly

Nemovitosti	Užitná plocha [m ²]
Areál	3 740,60
Hala	379,10
Celkem	4 119,70

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.1.2 Areálové pozemky 1

Funkční celek Areálové pozemky 1 představuje ucelený soubor pozemků situovaný východně od funkčního celku Areál využitelný jako stavební pozemky a dle Územního plánu města Liberce se nachází v plochách „smíšené obytné městské“.

Funkční celek Areálové pozemky 1 je přístupný buď přes Pozemek st. 55 ve vlastnictví stejného vlastníka (funkční celek Areál), případně přes pozemek parc. č. 1159 ve vlastnictví města Liberce, který se napojuje přímo na veřejnou komunikaci – ulice Tolstého.

Areálové pozemky 1 byly historicky využívány jako zázemí stavební firmy a v současné době se na nich nachází zbytky stavebního odpadu tvořeného převážně stavební sutí a nevyužitým stavebním materiálem.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 1 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-2 Výměra pozemků funkčního celku Areálové pozemky 1

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m ²]
Pozemek 449 část A	ostatní plocha	2 144,00
Pozemek 1068/4 část B	ostatní plocha	265,77
Celkem		2 409,77

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Jak bylo uvedeno, součástí funkčního celku Pozemky 1 je přístavba Objektu č. 5, jejíž popis je uveden níže.

■ Objekt č. 5 - přístavba

Jedná se o jednopodlažní přístavbu Objektu č. 5, která je situována při východní obvodové stěně Objektu č. 5 a přístup do ní je možný také ze samotného objektu pomocí sekčních vrat. Nosná konstrukce přístavby je zděná a objekt disponuje sedlovou střechou s krytinou z keramických tašek. Výplně otvorů tvoří dřevěné okno a dřevěná vrata. Vnější úpravy povrchů částečně chybí. Stavebně-technický stav objektu lze charakterizovat jako horší.

(dále také „Objekt č. 5 - přístavba“)

V následující tabulce uvádíme užitnou plochu a obestavěný prostor přístavby Objektu č. 5.

Tabulka 3-3 Užitná plocha a obestavěný prostor Objekt č. 5 - přístavba

Objekt	Užitná plocha [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Typ prostor
Objekt č. 5 - přístavba	95,00	502,00	sklady
Celkem	95,00	502,00	

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Užitná plocha a obestavěný prostor Objektu 5 - přístavba byla GT odhadnuta na základě zaměření objektu v rámci provedeného místního šetření a na základě měření provedeného v katastrální mapě.

3.2.1.3 Areálové pozemky 2

Funkční celek Areálové pozemky 2 představuje úzkou a zalomenou část Pozemku 449, která ze západní a severní strany ohraničuje funkční celek Areál. Tento funkční celek je dle Územního plánu města Liberce využitelný jako stavební pozemky a je situován v plochách „smíšené obytné městské“. Areálové pozemky 2 jsou vzhledem ke svému tvaru a šířce pro zastavění nevyužitelné.

Funkční celek Pozemky 2 je přístupný přímo z veřejné komunikace – ulice Tolstého.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 2 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-4 Výměra pozemků funkčního celku Pozemky 2

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m ²]
Pozemek 449 část B	ostatní plocha	765,00
Celkem		765,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.2.1.4 Areálové pozemky 3

Funkční celek Areálové pozemky 3 představuje úzkou a zalomenou část Pozemku 453/2, která z jižní strany a z menší části také ze západní strany ohraničuje funkční celek Areál a z jižní strany také část Objektu č. 11. Tento funkční celek je dle Územního plánu města Liberce využitelný jako stavební pozemky a je situován v plochách „smíšené obytné městské“. Areálové pozemky 3 jsou vzhledem ke svému tvaru a šířce pro zastavění nevyužitelné.

Funkční celek Areálové pozemky 3 je přístupný přímo z veřejné komunikace – ulice Tolstého.

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Areálové pozemky 3 odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-5 Výměra pozemků funkčního celku Areálové pozemky 3

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 453/2 část B	ostatní plocha (manipulační plocha)	537,00
Pozemek 466/8 část B	ostatní plocha	207,00
Celkem		744,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Obrázek 3-4 Lokalizace Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2 a Areálových pozemků 3 v územním plánu města Liberec



Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

3.2.1.5 Komunikace

Funkční celek Komunikace představuje část Pozemku 1068/4 (dále také jako „Pozemek 1068/4 část A“), které navazují na funkční celek Areál a z jeho východní strany.

Tento funkční celek se dle Územního plánu města Liberce nachází v plochách vymezených jako veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Celá výměra Komunikace svým charakterem nejlépe odpovídá nezpevněné polní cestě.

Funkční celek Komunikace je přístupný buď přes Pozemek st. 55 ve vlastnictví stejného vlastníka (funkční celek Areál), případně přes pozemky parc. č. 1068/1 a 1061/2 ve vlastnictví města Liberce, které se napojují přímo na veřejné komunikace.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčního celku Komunikace v koordinačním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-5 Lokalizace funkčního celku Komunikace v Územním plánu města Liberec



Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní úprava

V tabulce níže uvádíme celkovou výměru pozemků funkčního celku Komunikace odhadnutou na základě GT provedeného měření v katastrální mapě.

Tabulka 3-6 Výměra pozemků funkčního celku Komunikace

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 1068/4 část A	ostatní plocha	1 075,23
Celkem		1 075,23

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.2.1.6 Pozemky pro bydlení 1, Pozemky pro bydlení 2, Pozemek 450/8 a Pozemky pro sport

Pozemky pro bydlení 1, Pozemky pro bydlení 2, Pozemek 450/8 a Pozemky pro sport tvoří nezastavěné pozemky s převážnou využitelností pro bydlení.

Tabulka 3-7 Výměra funkčních celků Pozemky pro bydlení 1

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 450/1	trvalý travní porost	37 364,00
Pozemek 450/10	trvalý travní porost	3 566,00
Celkem		40 930,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-8 Výměra funkčních celků Pozemky pro bydlení 2

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 487/1	trvalý travní porost	8 401,00
Celkem		8 401,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-9 Výměra funkčních celků Pozemek 450/8

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 450/8	trvalý travní porost	9 665,00
Celkem		9 665,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Tabulka 3-10 Výměra funkčních celků Pozemky pro sport

Nemovitost	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m²]
Pozemek 450/9	trvalý travní porost	2 856,00
Celkem		2 856,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Jedná se o pozemky nacházející se na severozápadním okraji města Liberec v místní části Machnín. Jedná se o nezastavěné pozemky o celkové výměře 61 852,00 m².

Pozemek 450/1 se nachází podél ulice Tolstého v místní části Machnín. Pozemek je volně přístupný. Jedná se o zatravněný svažitý pozemek. Pozemek má výměru 37 364 m². Část pozemku je dle ÚP města Liberec v návrhu využitelná jako plochy „bydlení všeobecné“ a část má funkční využití jako „zemědělské“.

Pozemek 450/10 je také zatravněný a mírně svažitý. Pozemek má výměru 3 566 m². Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru. Pro Pozemek 450/10 bylo dle ÚP Liberce stanoveno funkční využití „zemědělské“.

Pozemek 487/1 je mírně svažitý a zatravněný. Pozemek má výměru 8 401 m². Dle ÚP Liberce má část pozemku funkční využití „bydlení všeobecné“, část pozemků se nachází v plochách s využitím určeným jako „zemědělské“.

Pozemek 450/9 je rovinatý až mírně svažitý pozemek, na kterém jsou vzrostlé dřeviny. Pozemek má výměru 2 856 m². Dle ÚP města Liberec je využitelnost části pozemku stanovena jako „občanské využití - sport“. Menší část pozemku je určená k využití jako „zemědělské“.

Pozemek 450/8 je nezastavěný pozemek o výměře 9 665 m² evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost.

Pozemek 450/8 je rovinatý až mírně svažitý, je nepravidelného tvaru a je napojen pouze na elektřinu a místní vodovod. Přístup je umožněn přes pozemky stejného vlastníka, případně přes pozemek parc. č. 1159 (ostatní plocha – ostatní komunikace) ve vlastnictví města Liberce, který se napojuje na místní komunikaci Tolstého.

Pozemek 450/8 byl historicky využíván jako zázemí stavební firmy a v současné době se na něm nachází zbytky stavebního odpadu tvořeného převážně stavební sutí a nevyužitým stavebním materiálem. Uvedené je zohledněno v ocenění v rámci aplikace porovnávacího přístupu. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách určených jako „smíšené obytné městské“.

Následující obrázek zobrazuje umístění funkčních celků v hlavním výkresu Územního plánu města Liberec.

Obrázek 3-6 Lokalizace funkčních celků v Územním plánu města Liberec



Zdroj: Územní plán města Liberec, vlastní zpracování

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem.

Tabulka 3-11 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí na LV 123

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
zástavní právo smluvní	Sberbank CZ, a.s.	Pozemek 450/9	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
předkupní právo	Česká republika	Pozemek 1068/4	GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech.
zástavní právo zákonné	Česká republika	Pozemek 487/1	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
předkupní právo	Česká republika	Pozemek 487/1	GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech.
zástavní právo smluvní	Trinity Bank a.s.	Pozemek st. 55, Pozemek st. 56	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
předkupní právo	Sberbank CZ, a.s.	Pozemek 450/9	GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech.

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - ČR	Česká republika	Pozemek st. 55, Pozemek st. 56, Pozemek 449, Pozemek 450/8, Pozemek 450/9, Pozemek 453/2, Pozemek 466/8, Pozemek 487/1, Pozemek 1068/4	GT byl zástupcem Zadavatele poskytnut dokument Potvrzení o zániku zástavního práva, který potvrzuje, že došlo k zániku daného zástavního práva. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
zástavní právo smluvní	Martin Kozák	Pozemek 450/8	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž všezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
zástavní právo smluvní	Nursus s.r.o.	Pozemek 450/9	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž všezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucích k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
Bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
Omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv		Ing. Jan Imlauf (Pozemek 1068/4)	Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.
Omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv		Ing. Jan Imlauf (Pozemek 487/1)	Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.
zahájení exekuce		Ing. Jan Imlauf	Omezení se vztahuje k vlastníkově Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.
rozhodnutí o úpadku		Ing. Jan Imlauf	Omezení se vztahuje k vlastníkově Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-12 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí na LV 842

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
zástavní právo smluvní	Sberbank CZ, a.s.	Pozemek 450/1, Pozemek 450/10	Máme za to, že tato vážnoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem GT odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru GT totiž vřezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto jsme v tomto znaleckém posudku nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého posudku, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání uvedených omezení vážnoucí k datu ocenění na Nemovitostech. S ohledem na uvedené nebude s daným zástavním právem v rámci tohoto znaleckého posudku uvažováno.
zástavní právo smluvní	Nursus s.r.o.	Pozemek 450/1, Pozemek 450/10	
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Česká republika	Pozemek 450/1, Pozemek 450/10	
předkupní právo	Sberbank CZ, a.s.	Pozemek 450/1, Pozemek 450/10	GT podmiňuje závěrečný výrok znaleckého posudku předpokladem, že při případném uvažovaném zobchodování Nemovitostí k datu ocenění dojde k vypořádání tohoto omezení vážnoucího k datu ocenění na Nemovitostech.
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
Bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
zahájení exekuce			Omezení se vztahuje k vlastníkovi Předmětu ocenění a nikoliv k Předmětu ocenění. Dle názoru GT nemá toto omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.
zapsáno do soupisu majetkové podstaty			Bez vlivu na hodnotu.

3.4 Rizika spojená s Nemovitostmi

V tabulce níže jsou vyhodnocena vybraná rizika mající případnou spojitost s předmětnými Nemovitostmi, resp. mající případný vliv na výsledek předkládaného ocenění.

Tabulka 3-13 Hodnocená rizika spojená s Nemovitostmi

Rizikový faktor	Ano/Ne	Komentář
Nájemní smlouva	x	Dle GT poskytnutých informací nejsou Nemovitosti k datu ocenění předmětem pronájmu a neváže k nim tak žádná nájemní smlouva.
Pachtovní smlouva	x	Dle GT poskytnutých informací nejsou Nemovitosti k datu ocenění předmětem pachtu a neváže k nim tak žádná pachtovní smlouva.
Záplavové území	x	Dle veřejně dostupných informací povodňových map se Nemovitosti nacházejí mimo záplavové území místních vodotečí (řeky Lužické Nisy a Karlovského potoku).
Území s ekologickou zátěží	x	GT nebyly předloženy žádné podklady vypovídající o případné ekologické zátěži v místě oceňovaných Nemovitostí. Pro účely vypracování předkládaného znaleckého posudku tedy výskyt ekologické zátěže nepředpokládáme.
Území se zhoršenými životními podmínkami	x	Dle názoru GT se Nemovitosti nenachází v území se zhoršenými životními podmínkami.
Území s přírodními riziky	x	Neidentifikovali jsme žádná přírodní rizika, která by Nemovitosti jakkoliv ovlivňovala.
Ztížený přístup k nemovité věci	x	Nemovitosti jsou přístupné z pozemku parc. č. 1065 (ulice Tolstého), který je ve vlastnictví města Liberce. Dle názoru GT tak nejsou s přístupem k Nemovitostem spojena žádná rizika.
Stavba se zhoršeným technickým stavem	✓	Součástí Nemovitostí je několik objektů se zhoršených technickým stavem (bližší viz popis jednotlivých objektů výše). GT nebyly předloženy žádné podklady ani informace prokazující statické narušení jednotlivých objektů a GT jej tedy pro potřeby předkládaného znaleckého posudku nepředpokládá.
Stavba dlouhou dobu nevyužívaná	✓	Dle sdělení v rámci místního šetření je převážná část objektů v rámci Nemovitostí k datu ocenění nevyužívaná a jsou na nich tak patrné známky zanedbané údržby. Tyto skutečnosti jsou GT adekvátně zohledněny v rámci stanovení hodnoty Nemovitostí
Stavba dlouhou dobu rozestavěná	✓	Součástí Nemovitostí je několik objektů se zhoršených technickým stavem na nichž byla v minulosti započata rekonstrukce, která nebyla dokončena a v případě Objektu č. 11 se jedná o stavbu, která je delší dobu rozestavěná (bližší viz popis jednotlivých objektů výše). Tyto skutečnosti jsou GT adekvátně zohledněny v rámci stanovení hodnoty Nemovitostí.
Stavba kapacitně předimenzovaná	x	Dle poznatků zjištěných v rámci místního šetření nejsou součástí Nemovitostí žádné stavby, které lze považovat za kapacitně předimenzované.
Počet rizikových faktorů	3	

Zdroj: vlastní zpracování

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

S ohledem na náš znalecký úkol a § 2, resp. § 3 a § 4 Zákona o oceňování byl pro stanovení hodnoty zvolen porovnávací přístup.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích

koefficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

Rozmezí jednotlivých koefficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koefficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koefficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koefficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena ($SJTC$).

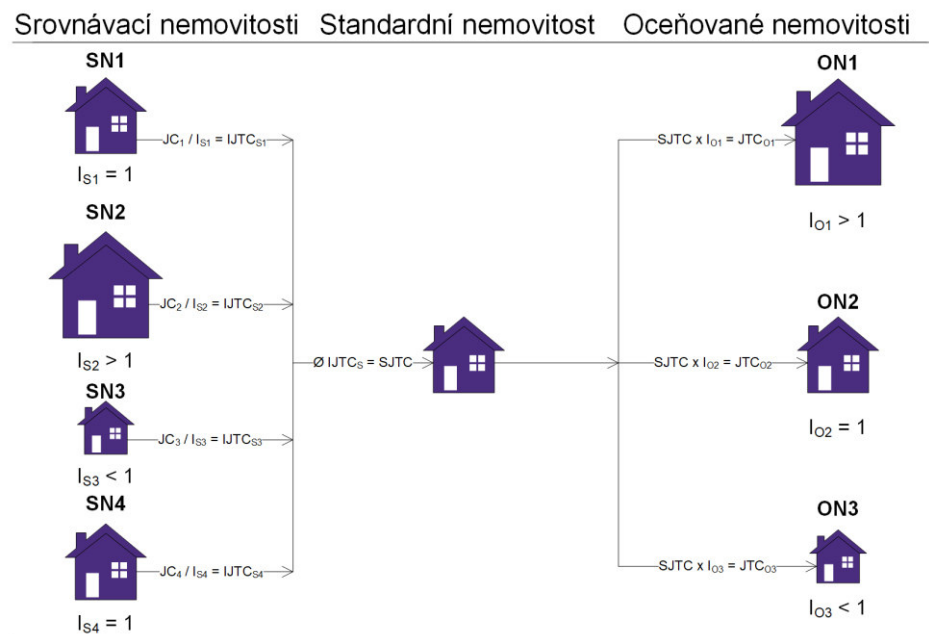
Na základě standardní jednotkové tržní ceny ($SJTC$) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_o), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty Nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost O1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro účely této kapitoly byla provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot jednotlivých funkčních celků.

Hodnota funkčních celků bude v souladu s výše uvedeným stanovena porovnávacím přístupem metodou nepřímého porovnání na základě provedené porovnávací analýzy.

Vzhledem k faktu, že část pozemků tvořící Předmět ocenění nespádá dle územního plánu do pozemků vhodných k zastavění, bude tato skutečnost zohledněna vhodnou aplikací porovnávacího přístupu ocenění.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot Areálu, Haly, Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Komunikace, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8 a Pozemků pro sport. Hodnota těchto funkčních celků je stanovena porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení hodnoty Areálu a Haly metodou nepřímého porovnání

5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty Areálu a Haly metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Machníně se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv

tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užívané pro stanovení hodnoty Areálu a Haly

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost užitné plochy [m ²]
K_3	Typ konstrukce
K_4	Technický stav
K_5	Inženýrské sítě
K_6	Celková velikost pozemku [m ²]
K_7	Vybavení a provedení
K_8	Využitelnost
K_9	Možnost parkování
K_{10}	Další vlivy
$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován výrobně-skladový areál umístěný v Liberci – Machníně a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Velikost užitné plochy (K_2)	2 501 – 5 000
Typ konstrukce (K_3)	zděná / skeletová
Technický stav (K_4)	horší
Inženýrské sítě (K_5)	částečné
Celková velikost pozemku [m^2] (K_6)	5 001 - 10 000
Vybavení a provedení (K_7)	standardní
Využitelnost (K_8)	výroba/skladování (administrativní zázemí)
Možnost parkování (K_9)	venkovní
Další vlivy (K_{10})	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 7 srovnávacích vzorky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníky osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění použito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-10. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy

uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou sjednanou cenou je koeficient roven jedné.

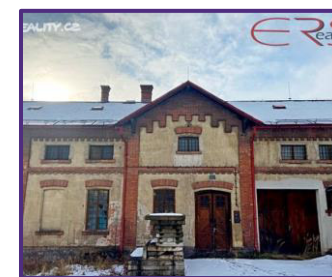
Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,80.

■ Popis srovnávacích nemovitostí

V této kapitole je uveden popis srovnávacích nemovitostí převzatých z databáze GT.

Tabulka 5-3 Popis srovnávací nemovitosti 1

Lokalita:	Semily okres Semily
Užitná plocha:	620,00 m ²
Technický stav:	dobrý
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	standardní
Další vlivy:	bez vlivu



Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu. Nemovitost se nachází v bývalém výrobním areálu severní části obce Semily v blízkosti řeky Jizery. Dopravní dostupnost je na horší úrovni, nemovitost je dostupná pouze lokální komunikací. V blízkosti nemovitosti se nachází autobusová zastávka veřejné dopravy. Jedná se o dvoupatrovou zděnou budovu v dobrém technickém stavu. V druhém patře se nachází kancelářské zázemí.

Tabulka 5-4 Popis srovnávací nemovitosti 2

Lokalita:	Habartice okres Liberec
Užitná plocha:	1 729,38 m ²
Technický stav:	velmi dobrý
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	standardní
Další vlivy:	2 bytové jednotky

Zdroj: vlastní zpracování



Popis: Jedná se o nabídku prodeje skladového objektu. Nemovitost disponuje kancelářským zázemím a dvěma samostatnými bytovými jednotkami. Objekt dále disponuje zpevněnou venkovní parkovací plochou. Jedná se o dvoupodlažní budovu. Dopravní dostupnost nemovitosti je na dobré úrovni. Nemovitost se nachází v blízkosti silnice první třídy č. 13 vedoucí z Liberce do Polska. V blízkosti nemovitosti se nachází zastávka veřejné autobusové dopravy.

Tabulka 5-5 Popis srovnávací nemovitosti 3

Lokalita:	Třebívlice
	okres Litoměřice
Užitná plocha:	1 617,00 m ²
Technický stav:	dobrý
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	nadstandardní
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu sloužící pro skladové účely. Nemovitost se nachází v zemědělském areálu v obci Třebívlice. Nemovitost je jedno podlaží budova obdélníkového půdorysu, která disponuje kancelářským a sociálním zázemím. Dopravní dostupnost nemovitosti je na dobré úrovni

Tabulka 5-6 Popis srovnávací nemovitosti 4

Lokalita:	Vrbičany
	okres Kladno
Užitná plocha:	4 084,00 m ²
Technický stav:	horší
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	standardní
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu ve Vrbičanech. Nemovitost disponuje administrativním zázemím. Nemovitost sloužila v minulosti pro zemědělské účely. Jedná se o soustavu několika budov s využitím pro skladové a výrobní účely a administrativu s možností ubytování.

Tabulka 5-7 Popis srovnávací nemovitosti 5

Lokalita:	Dubická
	okres Česká Lípa
Užitná plocha:	3 100,00 m ²
Technický stav:	horší
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	standardní
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu situovaného v průmyslové zóně s možností využití pro lehkou výrobu a skladování s možností kancelářských prostor. Jedná se o tří podlaží budovu, která obsahuje sociální zázemí.

Tabulka 5-8 Popis srovnávací nemovitosti 6

Lokalita:	Paceřice- Husa
	okres Liberec
Užitná plocha:	3 122,00 m ²
Technický stav:	dobrý
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	standardní
Další vlivy:	2 bytové jednotky



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o nabídku prodeje komerčního objektu určeného k drobné výrobě. Nemovitost disponuje prostory vhodné k využití jako kanceláře případně k bydlení. Jedná se o dvojpodlažní nemovitost s částečně využitelným podkrovím. Objekt sloužil jako truhlárna a lakovna.

Tabulka 5-9 Popis srovnávací nemovitosti 7

Lokalita:	Šluknov
	okres Děčín
Užitná plocha:	3 785,90 m ²
Technický stav:	špatný
Typ konstrukce:	zděná/skeletová
Vybavení a provedení:	podstandardní
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se nabídku prodeje dvoupodlažní výrobní haly ve Šluknově. Budova je učená pro výrobu a skladování. Střecha je asfaltová, objekt je napojen na městskou vodu a má vlastní studnu.

5.2.1.1.3 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs Areálu a Haly

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-10 níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a výměry.

Tabulka 5-10 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	1	2	3	4	5	6	7
Obecné informace							
Zdroj ceny	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
Nabídková cena [Kč]	2 250 000,00	5 990 000,00	3 000 000,00	9 699 000,00	11 400 000,00	12 600 000,00	8 230 000,00
Koeficient druhu transakce	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Upravená srovnávací cena [Kč]	1 800 000,00	4 792 000,00	2 400 000,00	7 759 200,00	9 120 000,00	10 080 000,00	6 584 000,00
Užitná plocha [m²]	620,00	1 729,38	1 617,00	4 084,00	3 100,00	3 122,00	3 785,90
$IJTC_s$ [Kč/m²]	2 903,23	2 770,94	1 484,23	1 899,90	2 941,94	3 228,70	1 739,08
Komparace							
Lokalita (K_1)	Bavlnářská, Semily - Podmoklice	Habartice, okres Liberec	Třebívlice, okres Litoměřice	Vrbičany, okres Kladno	Dubická, Česká Lípa	Paceřice-Hisa, okres Liberec	Šluknov, okres Děčín
	0,90	0,80	0,85	0,85	0,95	0,95	0,85
Velikost užitné plochy (K_2)	< 1 000	1 001 – 2 500	1 001 – 2 500	2 501 – 5 000	2 501 – 5 000	2 501 – 5 000	2 501 – 5 000
	1,10	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Typ konstrukce (K_3)	zděná / skeletová	zděná / skeletová	zděná / skeletová	zděná / skeletová	zděná / skeletová	zděná / skeletová	zděná / skeletová
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav (K_4)	dobrý	velmi dobrý	dobrý	horší	horší	dobrý	špatný
	1,05	1,10	1,05	1,00	1,00	1,05	0,95
Inženýrské sítě (K_5)	částečné	částečné	částečné	částečné	kompletní	částečné	kompletní
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
Celková velikost pozemku [m²] (K_6)	< 1 000	1 000 - 5 000	1 000 - 5 000	1 000 - 5 000	5 001 - 10 000	1 000 - 5 000	5 001 - 10 000
	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00
Vybavení a provedení (K_7)	standardní	standardní	nadstandardní	standardní	standardní	standardní	podstandardní
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90
Využitelnost (K_8)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)	výroba/skladování (administrativní zázemí)
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost parkování (K_9)	venkovní	venkovní	venkovní	venkovní	venkovní	venkovní	venkovní
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_{10})	bez vlivu	2 bytové jednotky	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	2 bytové jednotky	bez vlivu
	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I_s)	0,94	1,05	0,93	0,81	1,00	1,14	0,76
$IJTC_s$ [Kč/m²]	3 088,54	2 638,99	1 595,95	2 345,56	2 941,94	2 832,19	2 288,26

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ($IJTC_s$) viz Tabulka 5-10. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) bylo tedy použito všechny 7 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-11).

Tabulka 5-11 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	7
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	7
Minimum použitých hodnot [$Kč/m^2$]	1 595,95
Maximum použitých hodnot [$Kč/m^2$]	3 088,54
Směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	508,22
Průměr minus směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	2 024,84
Průměr plus směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	3 041,28
Průměr použitých hodnot (SJTC) [$Kč/m^2$]	2 533,06

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Areálu a Haly

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_{10}$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledná jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC_o).

Tabulka 5-12 Stanovení jednotkové tržní ceny Areálu a Haly

	Areál	Hala
Lokalita (K_1)	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
	1,00	1,00
Velikost užitné plochy (K_2)	2 501 – 5 000	< 1 000
	1,00	1,10
Typ konstrukce (K_3)	zděná / skeletová	zděná / skeletová
	1,00	1,00
Technický stav (K_4)	špatný	horší
	0,95	1,00
Inženýrské sítě (K_5)	částečné	částečné
	1,00	1,00

	Areál	Hala
Celková velikost pozemku [m^2] (K_6)	5 001 - 10 000	< 1 000
	1,00	0,90
Vybavení a provedení (K_7)	podstandardní	podstandardní
	0,90	0,90
Využitelnost (K_8)	výroba/skládování (administrativní zázemí)	sklady + administrativní zázemí
	1,00	0,95
Možnost parkování (K_9)	venkovní	parkování v okolí
	1,00	0,90
Další vlivy (K_{10})	bez vlivu	stavba bez stavebního povolení a kolaudace, samostatně nepřístupné
	1,00	0,80
Index oceňované nemovitosti (I_o)	0,86	0,61
JTC_o [$Kč/m^2$]	2 178,43	1 545,17

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.4 Rekapitulace stanovení hodnoty Areálu a Haly porovnávacím přístupem

Hodnoty Areálu a Haly byly stanoveny na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich užitné plochy.

Tabulka 5-13 Stanovení hodnoty Areálu a Haly porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Užitná plocha [m^2]	JTC _o [$Kč/m^2$]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [$Kč$]
Areál	3 740,60	2 178,43	8 149 000,00
Hala	379,10	1 545,17	586 000,00
Celkem			8 735 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Stanovení hodnoty funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

5.2.3 metodou nepřímého porovnání

5.2.3.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v ulici Tolstého se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-14 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitá pro stanovení hodnoty Areálových Pozemků 1, Areálových Pozemků 2, Areálových Pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemek 450/8, Pozemky pro sport, Komunikace

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost pozemku [m^2]
K_3	Inženýrské sítě
K_4	Svažitost
K_5	Využitelnost
K_6	Zastavitelnost
K_7	Další vlivy

$$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován pozemek využitelný k bydlení umístěný v Machníně a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-15 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Velikost pozemku (K_2)	5001 - 10000
Inženýrské sítě (K_3)	dostupné
Svažitost (K_4)	svažitý
Využitelnost (K_5)	plochy bydlení
Zastavitelnost (K_6)	standardní
Další vlivy (K_7)	bez vlivu

$$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací vzorky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2019 až 2021). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

■ Popis srovnávacích nemovitostí

V této kapitole je uveden popis srovnávacích nemovitostí převzatých z databáze GT.

Tabulka 5-16 Popis srovnávací nemovitosti 1

Lokalita:	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Výměra pozemku:	4 673,00 m ²
Inženýrské sítě:	dostupné
Svažitost:	svažitý
Využitelnost:	plochy bydlení
Zastavitelnost:	standardní
Další vlivy:	(+) včetně podílu na příjezdové cestě (-) nadzemní elektrické vedení



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 779/5 a 779/24 (k. ú. Machnín), jež je v katastru nemovitostí evidována pod číslem řízení V-6929/2021-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

Tabulka 5-17 Popis srovnávací nemovitosti 2

Lokalita:	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Výměra pozemku:	821,00 m ²
Inženýrské sítě:	na hranici pozemku nebo na pozemku
Svažitost:	rovinatý až mírně svažitý
Využitelnost:	plochy bydlení
Zastavitelnost:	standardní
Další vlivy:	Bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 252/66 (k. ú. Machnín), jež je v katastru nemovitostí evidována pod číslem řízení V-8301/2020-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

Tabulka 5-18 Popis srovnávací nemovitosti 3

Lokalita:	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Výměra pozemku:	778,00 m ²
Inženýrské sítě:	dostupné
Svažitost:	rovinatý až mírně svažitý
Využitelnost:	plochy bydlení
Zastavitelnost:	standardní
Další vlivy:	bez vlivu

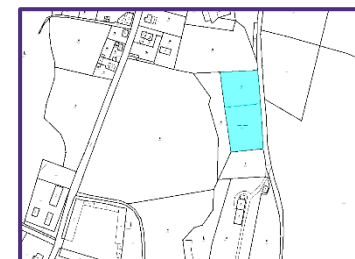


Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 62/40 (k. ú. Machnín), jež je v katastru nemovitostí evidována pod číslem řízení V-4608/2019-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách bydlení.

Tabulka 5-19 Popis srovnávací nemovitosti 4

Lokalita:	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
Výměra pozemku:	7 276,00 m ²
Inženýrské sítě:	dostupné
Svažitost:	svažitý
Využitelnost:	sport
Zastavitelnost:	standardní
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Jedná se o realizovanou transakci představující prodej pozemku parc. č. 450/3 a 450/5 (k. ú. Machnín), jež je v katastru nemovitostí evidována pod číslem řízení V-9723/2020-505. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v plochách pro sport.

Tabulka 5-20 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	1	2	3	4
Obecné informace				
Zdroj ceny	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	2. kvartál 2021	3. kvartál 2020	2. kvartál 2019	4. kvartál 2020
Realizovaná cena [Kč]	3 403 448,00	1 231 500,00	500 000,00	2 315 100,00
Koeficient data transakce	1,17	1,34	1,54	1,30
Upravená srovnávací cena [Kč]	3 982 034,16	1 650 210,00	770 000,00	3 009 630,00
Výměra pozemku [m²]	4 673,00	821,00	778,00	7 276,00
$IJTC_s$ [Kč/m²]	852,14	2 010,00	989,72	413,64
Komparace				
Lokalita (K_1)	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	1 000 – 5 000	< 1 000	< 1 000	5 001 – 10 000
	1,05	1,10	1,10	1,00
Inženýrské sítě (K_3)	dostupné	na hranici pozemku nebo na pozemku	dostupné	dostupné
	1,00	1,20	1,00	1,00
Svažitost (K_4)	svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	svažitý
	1,00	1,05	1,05	1,00
Využitelnost (K_5)	plochy bydlení	plochy bydlení	plochy bydlení	sport
	1,00	1,00	1,00	0,40
Zastavitelnost (K_6)	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_7)	(+) včetně podílu na příjezdové cestě, (-) nadzemní elektrické vedení	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	0,85	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitostí (I_s)	0,89	1,39	1,16	0,40
$IJTC_s$ [Kč/m²]	957,46	1 446,04	853,21	1 034,10

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

5.2.3.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-20. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny byly tedy použity všechny 4 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-21).

Tabulka 5-21 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	853,21
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	1 446,04
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	259,70
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	813,00
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 332,40
Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]	1 072,70

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3.3 Stanovení jednotkové tržní ceny funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_7$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-22 Stanovení jednotkové tržní ceny funkčních celků Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace

	Pozemky pro bydlení 1	Pozemky pro bydlení 2	Pozemek 450/8	Pozemky pro sport	Areálové pozemky 1	Areálové pozemky 2	Areálové pozemky 3	Komunikace
Lokalita (K_1)	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec	Liberec XXXIII-Machnín, okres Liberec
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	> 20000	> 20000	> 20000	> 20000	> 20000	> 20000	> 20000	> 20000
	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Inženýrské sítě (K_3)	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Svažitost (K_4)	svažitý	svažitý	rovinatý až mírně svažitý	svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
Využitelnost (K_5)	plochy bydlení	plochy bydlení	plochy bydlení	sport	plochy bydlení	plochy bydlení	plochy bydlení	komunikace
	1,00	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	1,00	0,20
Zastavitelnost (K_6)	2/5 využitelné jako zemědělské	část využitelná jako zemědělská	standardní	část využitelná jako zemědělská	standardní	nevhodný tvar	nevhodný tvar	standardní
	0,60	0,70	1,00	0,85	1,00	0,20	0,20	1,00
Další vlivy (K_7)	bez vlivu	bez vlivu	pozemek byl využíván jako zázemí stavební firmy - nachází se na něm zbytky stavebního odpadu	bez vlivu	(+) přístavba Objektu č. 05 (-) pozemek byl využíván jako zázemí stavební firmy - nachází se na něm zbytky stavebního odpadu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Index oceňované nemovitosti (I_o)	0,54	0,63	0,90	0,31	0,99	0,19	0,19	0,19
JTC_o [Kč/m²]	579,26	675,80	965,43	332,54	1 061,97	203,81	203,81	203,81

Zdroj: vlastní zpracování

*) Koeficient velikosti pozemku je uvažován jako kompletní výměra všech pozemků, neboť se pro účely tohoto znaleckého posudku uvažuje ocenění nemovitých věcí jako jednoho celku.

5.2.3.4 Stanovení hodnoty Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace porovnávacím přístupem

Hodnota Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8, Pozemků pro sport, Komunikace byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich výměry.

Tabulka 5-23 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra pozemku [m ²]	JTC _o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]
Pozemky pro bydlení 1	40 930,00	579,26	23 709 000,00
Pozemky pro bydlení 2	8 401,00	675,80	5 677 000,00
Pozemek 450/8	9 665,00	965,43	9 331 000,00
Pozemky pro sport	2 856,00	332,54	950 000,00
Areálové pozemky 1	2 409,77	1 061,97	2 559 000,00
Areálové pozemky 2	765,00	203,81	156 000,00
Areálové pozemky 3	744,00	203,81	152 000,00
Komunikace	1 075,23	203,81	219 000,00
Celkem			42 753 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V této kapitole je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem.

Tabulka 5-24 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

Funkční celek	Hodnota [Kč]
Areál	8 149 000,00
Hala	586 000,00
Areálové pozemky 1	2 559 000,00
Areálové pozemky 2	156 000,00
Areálové pozemky 3	152 000,00
Pozemky pro bydlení 1	23 709 000,00
Pozemky pro bydlení 2	5 677 000,00

Funkční celek	Hodnota [Kč]
Pozemek 450/8	9 331 000,00
Pozemky pro sport	950 000,00
Komunikace	219 000,00
Celkem	51 488 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

51 488 000,00 Kč

6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili jako součet hodnot funkčních celků Areálu, Haly, Areálových pozemků 1, Areálových pozemků 2, Areálových pozemků 3, Komunikace, Pozemků pro bydlení 1, Pozemků pro bydlení 2, Pozemku 450/8 a Pozemků pro sport.

S přihlédnutím ke skutečnosti, že údaje o realizovaných transakcích týkajících se výrobně-skladovacích areálů nebyly k dispozici v dostatečném množství, případně k těmto nemovitostem nebyly dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro obvyklou cenu, byla hodnota Areálu a Haly stanovena v úrovni tržní hodnoty.

Zbývající funkční celky jsou stanoveny v úrovni obvyklé ceny.

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí
k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

51 488 000,00 Kč

(slovy: padesát jedna miliónů čtyři sta osmdesát osm tisíc korun českých)

6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 3.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

7 ZÁVĚR

Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku evidovaného na listech vlastnictví č. 123 a 842 v katastrálním území Machnín včetně součástí a příslušenství, a to pro účely veřejné dražby v souladu s § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Konkrétně se jedná o následující nemovitosti:

- i. pozemek p. č. st. 55, výměra: 888 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří: Tolstého č. p. 5, způsob využití: bytový dům;
- ii. pozemek p. č. st. 56, výměra: 7 773 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří: Tolstého č. p. 4, způsob využití: bytový dům;
- iii. pozemek p. č. 449, výměra: 2 909 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- iv. pozemek p. č. 450/8, výměra: 9 665 m², druh pozemku: trvalý travní porost
- v. pozemek p. č. 450/9, výměra: 2 856 m², druh pozemku: trvalý travní porost
- vi. pozemek p. č. 453/2, výměra: 721 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- vii. pozemek p. č. 466/8, výměra: 484 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha
- viii. pozemek p. č. 487/1, výměra: 8 401 m², druh pozemku: trvalý travní porost
- ix. pozemek p. č. 1068/4, výměra: 1 341 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace
- x. pozemek p. č. 450/1, výměra: 37 364 m², druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;
- xi. pozemek p. č. 450/10, výměra: 3 566 m², druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond;

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění
(zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši**

51 488 000,00 Kč

(Slovy: padesát jedna miliónů čtyři sta osmdesát osm tisíc korun českých).

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 123, katastrální území Machnín, obec Liberec
- Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 842, katastrální území Machnín, obec Liberec
- Příloha č. 3 Katastrální mapa s vyznačením Předmětu ocenění
- Příloha č. 4 Fotodokumentace
- Příloha č. 5 Informace o použitých vzorcích z databáze srovnávacích nemovitostí

9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy-k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika	
pro účetní evidenci:	české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)
pro daňovou a celní problematiku:	daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely
pro mzdy:	ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
pro oblast veřejné podpory:	veřejná podpora
pro ceny a odhady:	oceňování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy

o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Obor Ekologie identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

Obor Právní vztahy k cizině mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika automatizace

Obor Kybernetika výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: **Znalecký posudek č.: 118/2022.**

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:


Ing. Petr Turczer, prokura
Grant Thornton Appraisal services, a.s.


Ing. David Jalovecký

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.

Pro potřeby vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

V Praze dne 22. 6. 2022

Otisk kulaté pečeti:



PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2022 12:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 55

888 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Liberec XXXIII-Machnín, č.p. 5, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55

St. 56

7773 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Liberec XXXIII-Machnín, č.p. 4, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56

449

2909 ostatní plocha

manipulační
plocha

450/8

9665 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

450/9

2856 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

453/2

721 ostatní plocha

manipulační
plocha

466/8

484 ostatní plocha

jiná plocha

487/1

8401 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

1068/4

1341 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

pohledávka ve výši 5 000 000 Kč

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.09.2007. Právní
účinky vkladu práva ke dni 07.09.2007.

V-6940/2007-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Vznik předkupního práva dne 9.3.2006.

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2022 12:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 1068/4

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) PR 1530/1996
č.sp.1018810541 ze dne 03.02.2006.

Z-2619/2006-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo zákonné**

Vznik zástavního práva dne 26.3.2009, pohledávka ve výši 2 097 799 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 487/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1002740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5547/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Předkupní právo**

Vznik předkupního práva dne 26.3.2009.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 487/1

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.)
č.sp.1002740941 ze dne 09.02.2009.

Z-5547/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 30 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 15 000 000 Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 55, Parcela: St. 56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.11.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 13.11.2009.

V-8115/2009-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Předkupní právo**

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2,

Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva V-3857/2010 -505 ze dne 25.05.2010.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2022 12:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 3 836 669 Kč, budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč

Oprávnění pro

Kozák Martin, U Potůčku 621/8, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 450/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2011.

V-6431/2011-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 2431/2014/0028 ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 13:04:05. Zápis proveden dne 15.04.2014.

V-1796/2014-505

Pořadí k 30.09.2011 00:00

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 000 000 Kč a pohledávky do výše 3 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 6 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: 450/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 13.11.2017.

V-10723/2017-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

k zřizování dalších zástavních práv

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1068/4

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-2619/2006-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2022 12:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

k zřizování zástavních práv

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 487/1

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

Z-5547/2009-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -38 ze dne 27.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 12:57:00. Zápis proveden dne 03.06.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-3814/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -126 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 10:58:00. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5385/2014-509

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

insolvenční správce: Ing. Roman Světlý, Topolová 9, 253 01 Chýně

Povinnost k

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,
46001 Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí n. Lab. KSLB54INS-36531/2013 -A-112 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2014 13:59:10. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8576/2014-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 3464/1996 ze dne 30.10.1996, právní účinky vkladu ke dni 30.10.1996.

POLVZ:264/1996

Z-8400264/1996-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví PÚ-JPÚ-7519/2001 /Kr ze dne 03.12.2001. Právní moc ke dni 29.01.2002.

Z-561/2002-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 15.11.2006, příklepem ke dni 14.8.2006.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2022 12:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 123

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

Listina

Z-16146/2006-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2006.

V-8181/2006-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 08.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2008.

V-8510/2008-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 09.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2009.

V-2407/2009-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001
Liberec

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
450/8	71542	8840
	74612	825
450/9	71542	2856
487/1	71542	8401

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 Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.07.2022 12:18:28

Ověřuji pod pořadovým číslem V 706/2022, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

PŘÍLOHA Č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6	24220299
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

450/1 37364 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

450/10 3566 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

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

pohledávka ve výši 5 000 000 Kč

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2007.

V-6940/2007-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva V-3857/2010 -505 ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 000 000 Kč a pohledávky do výše 3 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 6 000 000 Kč

Oprávnění pro

NURSUS s.r.o., Tovární 1112, Chrudim IV, 53701 Chrudim,
RČ/IČO: 28937066

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3857/2010-505

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 13.11.2017.

V-10723/2017-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 76 518,71 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Liberecký kraj, České mládeže 1122, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

Pořadí k 23.07.2018 11:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Liberecký kraj 8048-11/2018 -560000-1 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 11:24:25. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Liberec

V-7069/2018-505

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 472 Kč

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: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

Pořadí k 15.10.2018 10:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1336808/2018 /2601-80542-507332 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 10:09:45. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Liberec

V-9884/2018-505

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 122 456 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

Pořadí k 20.11.2018 15:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -8571256/2018 /2006-00540-109445 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 15:14:30. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Liberec

V-11364/2018-505

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 472 Kč

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: 450/1, Parcela: 450/10

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

Pořadí k 11.12.2019 07:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -1505310/2019 /2601-80542-507332 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 07:17:50. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Liberec

V-11862/2019-505

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 972 Kč

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: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

V-6215/2021-505

Pořadí k 07.06.2021 10:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

V-6215/2021-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -939749/2021 /2601-00540-507332 ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 10:34:32. Zápis proveden dne 01.07.2021; uloženo na prac. Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

V-6215/2021-505

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900

Praha 6, RČ/IČO: 24220299

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 185/2020 -9 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 07:19:20. Zápis proveden dne 06.02.2020; uloženo na prac. Jeseník Z-323/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník - Mgr. Alan Havlice 197 EX-185/2020 -14 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 07:18:29. Zápis proveden dne 10.02.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-610/2020-505

o **Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**

(dlužník Ing. Jan Imlauf, nar. 3.2.1961,

insolv. řízení KSLB 57 INS 36531/2013)

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900

Praha 6, RČ/IČO: 24220299

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) KSLB 57-INS36531/2013 ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 14:58:49. Zápis proveden dne 23.02.2021.

Z-629/2021-505

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900

Praha 6, RČ/IČO: 24220299

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-51/2021 -35 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 11:00:09. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Tábor

Z-1949/2021-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 450/1, Parcela: 450/10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2021 12:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 689823 Machnín

List vlastnictví: 842

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-51/2021 -41 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 11:00:08. Zápis proveden dne 11.05.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-2031/2021-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Tábor - Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-51/2021 -117 ze dne 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2021 14:27:20. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-3172/2021-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2013.

V-4358/2013-505

Pro: MAXI Group s.r.o., Slavníkova 2357/9, Břevnov, 16900 Praha 6 RČ/IČO: 24220299

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
450/1	71542	15779
	74612	21585
450/10	71542	3566

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 Liberec, kód: 505.

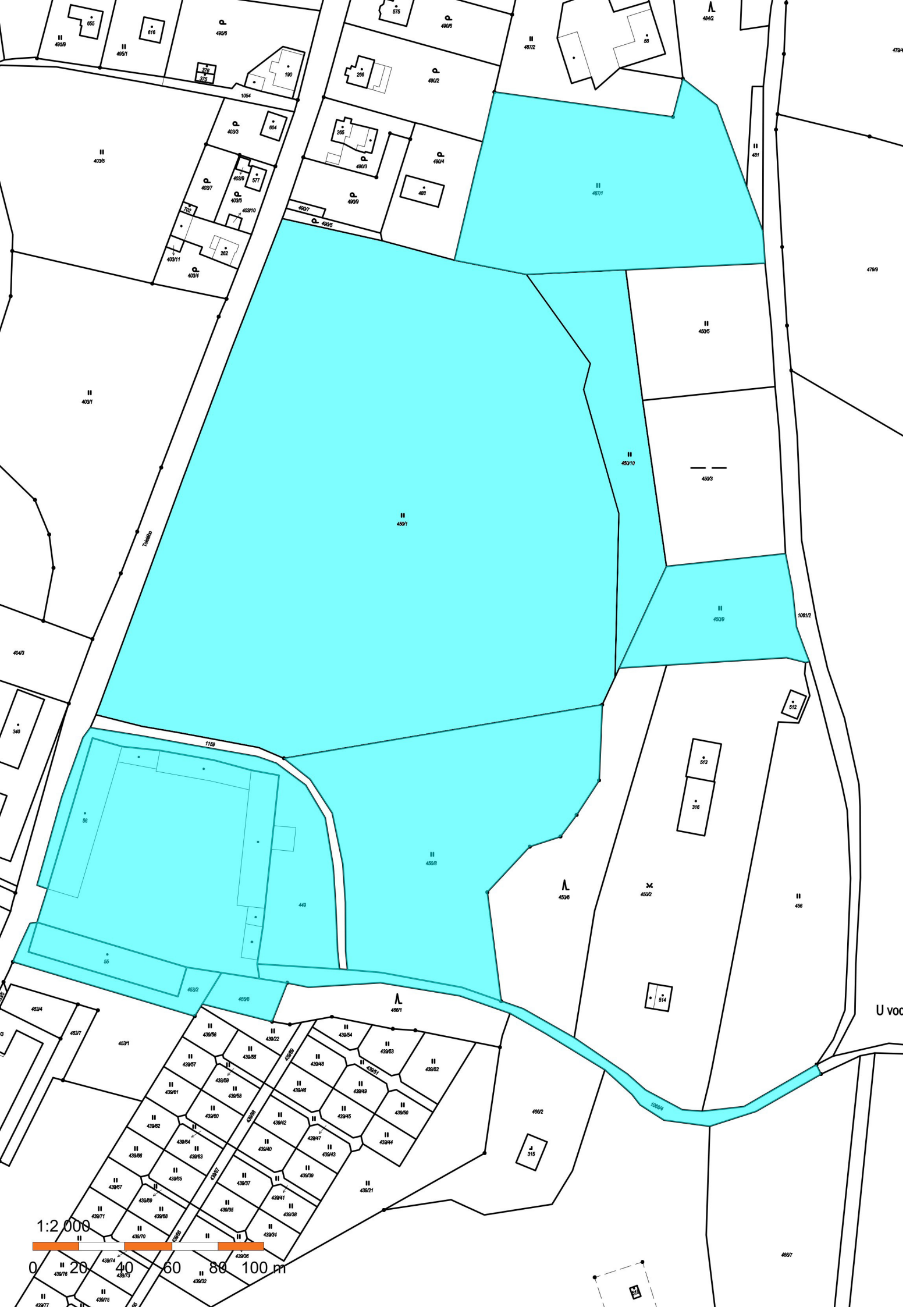
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.11.2021 13:12:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

PŘÍLOHA Č. 3



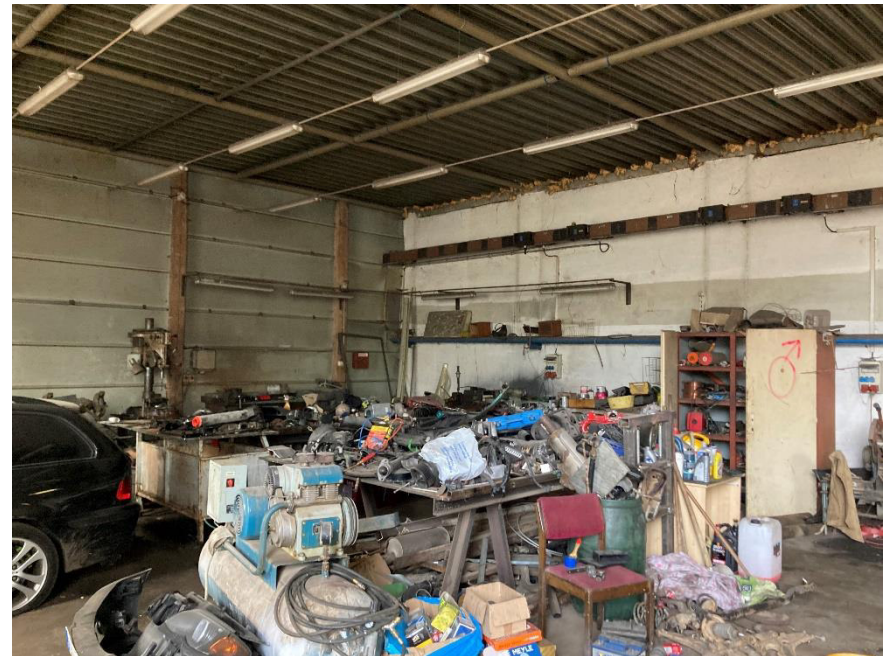
PŘÍLOHA Č. 4











PŘÍLOHA Č. 5

Pro toto zobrazení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné zobrazení
nebo jiný mapový podklad.

Pro toto
k dispozici

Zkuste
nebo j

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 5 fotografií

Prodej výrobní haly, prostoru 620 m²

Bavlnářská, Semily - Podmoklice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 250 000 Kč (3 629 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Komerční objekt o zastavěné ploše 584 m² se nachází v bývalém areálu podniku Kolora v obci Semily. Přední trakt objektu (jedna z garáží) je určena k rekonstrukci. Ideální k provozování autoservisu, dílen, jakékoliv průmyslové výroby či skladů. V patře se nacházejí kancelářské prostory. Pod objektem se nachází prostorný sklep s vlastní studnou.

Celková cena:	2 250 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	3 629 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00065
Aktualizace:	10.06.2022
Stavba:	Cihlová

Plocha podlahová:	1030 m ²
Garáž:	2
Voda:	Studna
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus

Zavolat

Napsat zprávu

Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	584 m ²
Užitná plocha:	620 m ²

Vybavení: ✗Výtah: ✗

Dojezdová vzdálenost

Start:

Bavlnářská, Semily - Podmoklice

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Čtvrť, Praha, Česko

[Změnit](#)Doprava    Trasa: **97.6 km** Čas: **1 h 10 min**

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště Textilní (286 m)
Hospoda:	Music Club OÁZA (841 m)
Večerka:	KH SUPERMARKET (202 m)
Kino:	Kino Jitřenka (1369 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Semily (572 m)
Přírodní zajímavost:	Ledopád na Riegrově stezce (1855 m)
Cukrárna:	Knihkupectví Křižovatka (1213 m)
Škola:	ZŠ Dr. Františka Ladislava Riegra Semily (382 m)
Lékárna:	Lékárna U ČESKÉ KORUNY (1259 m)
Bus MHD:	Semily, Řeky (19 m)
Restaurace:	Restaurace AG club (63 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (1195 m)
Lékař:	JV-PRAKTIK, s.r.o. (506 m)
Pošta:	Pošta Semily - Česká pošta, s.p. (1246 m)
Vlak:	Semily (891 m)
Obchod:	PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA, s.r.o. (1338 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Bítouchov (320 m)
Školka:	MŠ Luční, Semily (810 m)

Kontaktovat:

**Spies Petr**[Zobrazit telefon](#)[Zobrazit email](#)

ERSreality eu

Podhorská 377/20, 46601 Jablonec nad Nisou

<http://www.ersreality.cz>[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splácení

Zavolat

Napsat zprávu

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od ^{ušetří} **peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 **Od 8 286 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.83 %
Celkem zaplatíte: 2 982 960 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 8 332 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.89 %
Celkem zaplatíte: 2 999 520 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 8 378 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.96 %
Celkem zaplatíte: 3 016 080 Kč

[Zjistit více](#)

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace

[Zobrazit více nabídek](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

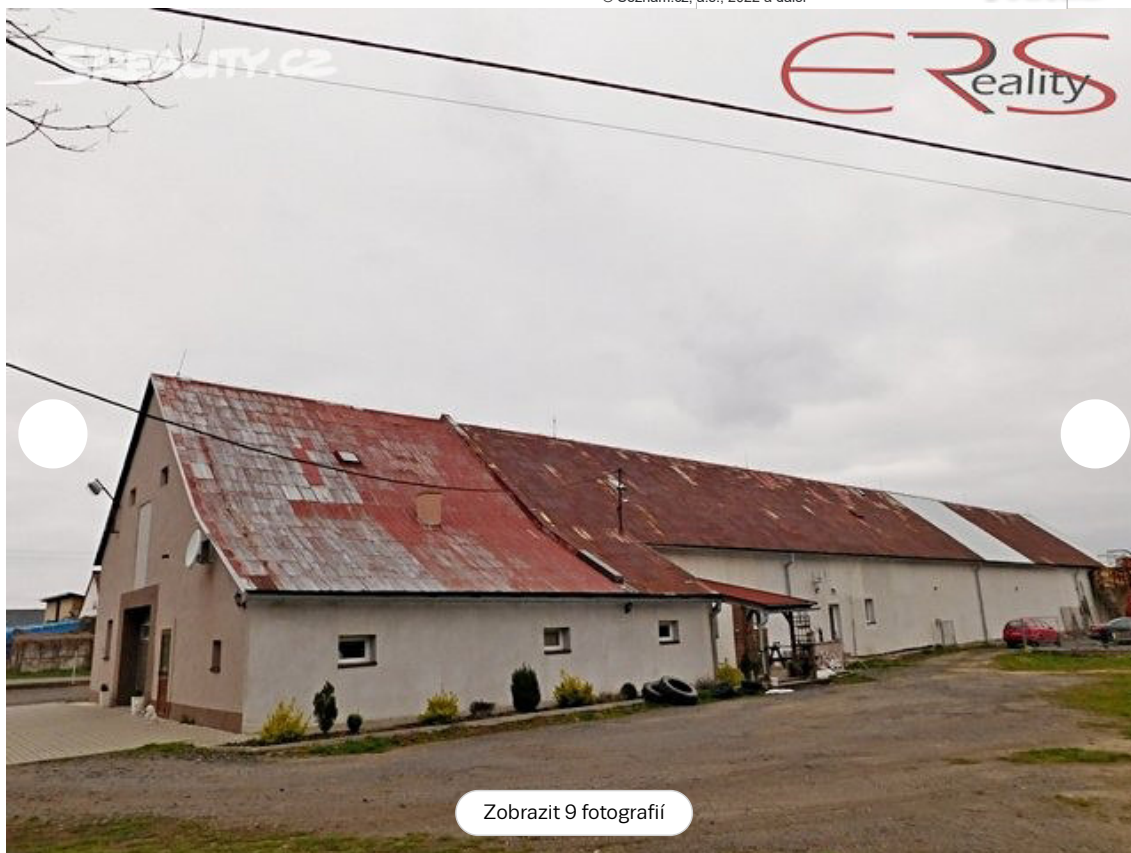
Reklama

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 9 fotografií

Prodej výrobní haly, prostoru 4 167 m²

Habartice, okres Liberec

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

5 990 000 Kč (1 437 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Skladová hala po rekonstrukci v roce 2022, výměra 916 m zastavěné plochy o rozměrech cca 97 x 14 m2, výška vjezdu do vrat 2,88 m, celková výška v přízemí 3,2 m, k využití je i podkroví cca 800 m2 s výtahem. K dispozici jistič 45 A, značné navýšení je možné, dále připojení na obecní vodovod, jímka s revizí 20 x 6 m, požární zabezpečení, kamerový systém. V objektu se nachází kancelář a dvě samostatné bytové jednotky, jedna 3+kk o rozloze 55 m2 a druhá 49,4 m2, vše zatepleno. Dále lze vytvořit dalších šest bytových jednotek. Prostorné zpevněné venkovní plochy a parking. Snadná dostupnost pro kamiony a nákladní automobily, včetně pohodlného parkování, automatická vjezdová brána, částečně oploceno. V obci je škola, školka, lékař. Tento původně zemědělský objekt nabízí pokračování v zemědělské výrobě, jiné lehké výrobě, skladování a zároveň pohodlné bydlení, případně dobrý příjem z pronájmu.

Celková cena: 5 990 000 Kč za
nemovitost

Cena za m²: 1 437 Kč

Parkování: 20

Rok rekonstrukce: 2022

Zavolat

ID zakázky:	00082
Aktualizace:	10.06.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	916 m ²
Užitná plocha:	4167 m ²
Plocha podlahová:	1700 m ²

Napsat zprávu

Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Habartice, okres Liberec

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Čtvrť, Praha, Česko

ZměnitDoprava    Trasa: **131.4 km** Čas: **1 h 35 min**Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště (475 m)
Večerka:	GS Samopomoc Chlopska (829 m)
Hospoda:	Hostinec U kaštanu (1818 m)
Lékař:	ArČeVi ordinace s.r.o. (324 m)
Pošta:	Pošta Habartice u Frýdlantu - Česká p... (267 m)
Vlak:	Černousy (2312 m)
Bankomat:	Santander (964 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Tatran Habartic... (143 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Habartice (576 m)
Restaurace:	Bistro Carlo (975 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Habartice (576 m)
Lékárna:	Lékárna (1267 m)
Bus MHD:	Habartice, hor.ves (181 m)

Kontaktovat:

**Holíková Jaroslava** **Zobrazit telefon** **Zobrazit email**

ERSreality eu
Podhorská 377/20, 46601 Jablonec nad Nisou
<http://www.ersreality.cz>
[Více o společnosti »](#)

Zavolat

Napsat zprávu

Výše půjčky (Kč)

4 792 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od ^{ušetří.}**peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 Od **22 172 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.82 %

Celkem zaplatíte: 7 981 920 Kč

[Zjistit více](#)

 Od **22 295 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 8 026 200 Kč

[Zjistit více](#)

 Od **22 418 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.94 %

Celkem zaplatíte: 8 070 480 Kč

[Zjistit více](#)

[Co říkáte na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

[Zobrazit více nabídek](#)

Reklama

emáme
podklad.

iblížení
podklad.

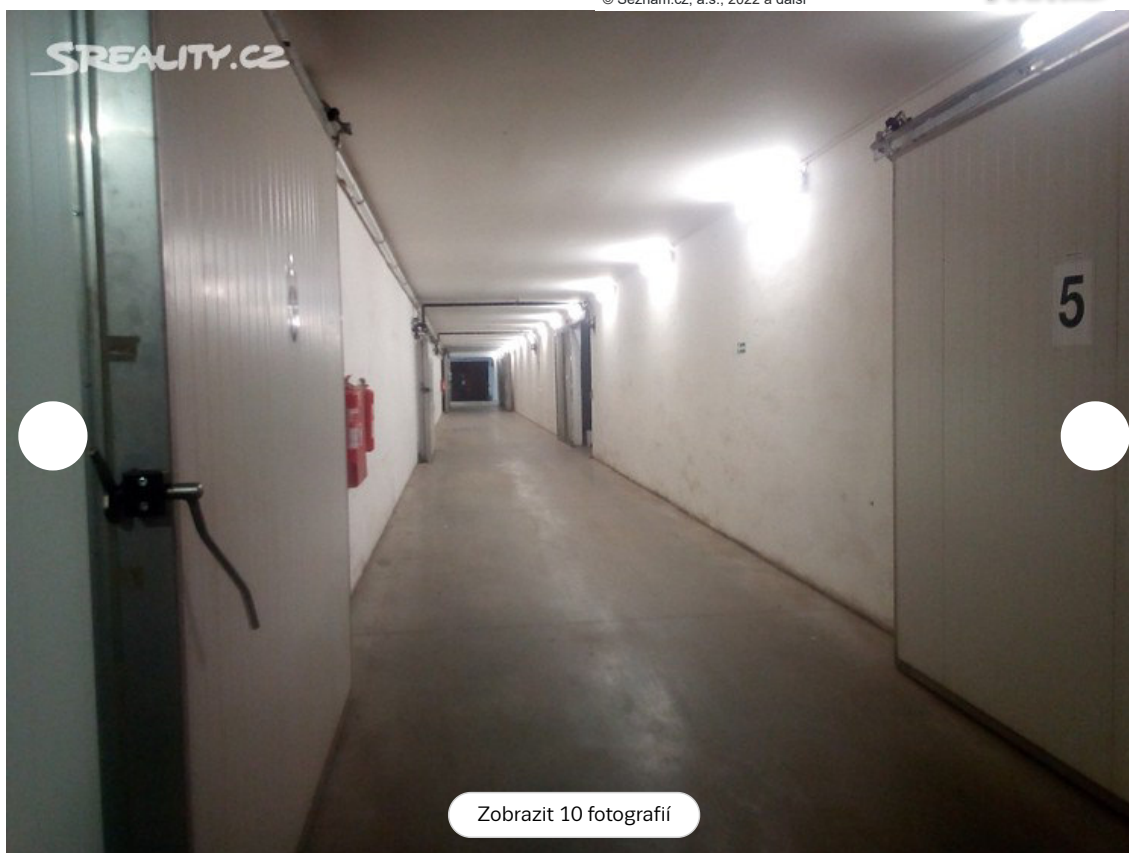
Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 10 fotografií

Prodej zemědělského objektu 1 617 m²

Třebívlice - Šepetely, okres Litoměřice [👁️ Panorama](#)

3 000 000 Kč (1 855 Kč za m²)

[🏠 Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji zrekonstruovanou budovu sloužící jako sklad a zpracování ovoce nacházející se v zemědělském areálu bývalé odchovy telat - budova včetně příslušenství a pozemků, situovaná v obci Třebívlice, části Šepetely, která není s obcí stavebně srostlá. Je napojená na veřejné inženýrské sítě: elektrickou energii, vodovod. Kanalizace do vlastního septiku. Jedná se o původní Pavilon mléčné výživy, který byl rekonstruován v roce 2013 na nynější objekt pro skladování a zpracování ovoce. Stavba půdorysného tvaru protáhlého obdélníku se středovou průběžnou chodbou dispozičně zahrnuje chladiřské boxy, prostory pro třídění a zpracování ovoce, expedici. Technologie chlazení je umístěna v přístavku a je součástí nemovitosti. Objekt je zděný s modulem sloupů 6,0 m na betonových základech. Střecha sedlová - lepené příhradové vazníky se zavěšeným podhledem. Krytina plechová, klempířské konstrukce úplné. Vnější omítky vápenné, vnitřní vápenné, akustické obklady. Tepelné izolace. Podlahy betonové mazaniny, keramické dlažby. Rozvody elektro, vody, kanalizace. Okna zdvojená, dveře dřevěné, protipožární. Stáří původního objektu 32 roků - po rekonstrukci 9 roků. Zastavěná plocha: 1769 m². Obestavěný prostor: 9480 m³. Užitná plocha: 1617 m² - z toho klimatizované skladování 1149 m², kanceláře a soc. zázemí 468 m². Budova se nachází v

[Zavolat](#)[Napsat zprávu](#)

dne 24.06.2022 ve 12:00 hod.

Celková cena:	3 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	1 855 Kč
ID zakázky:	22PP000026
Aktualizace:	10.06.2022
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	1617 m²
Parkování:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Třebívlice - Šepetely, okres Litoměřice

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Čtvrť, Praha, Česko

[Změnit](#)Doprava    Trasa: **75.4 km** Čas: **56 min**

Občanská vybavenost Nové

Nejblíží

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště U Koupaliště (1430 m)
Přírodní zajímavost:	Lokalita Granátka (1300 m)
Večerka:	Smíšené zboží U Zámku (1291 m)
Hospoda:	Hostinec Děčany (3529 m)
Cukrárna:	Cukrárna M&H Třebívlice (1220 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Třebívlice (1199 m)
Lékař:	MUDr. Jiří Sailer (1090 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Třebívlice (1251 m)
Bus MHD:	Třebívlice, Šepetely, rozč.0.5 (360 m)
Vlak:	Třebívlice (1796 m)
Pošta:	Pošta Třebívlice - Česká pošta, s.p. (1339 m)
Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Třebívlice (1343 m)
Restaurace:	Restaurace Ulrika (840 m)

Kontaktovat:

**Lukáš Rychnovský** [Zobrazit telefon](#) [Zobrazit email](#)

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26, 60200 Brno - Trnitá

<https://www.prokonzulta.cz>[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

[Zavolat](#)[Napsat zprávu](#)

Délka fixace

[1 rok](#)**[3 roky](#)**[5 let](#)[7 let](#)[10 let](#)[Aktualizovat](#)Nabídka hypoték od ^{užšími}**peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 **Od 11 063 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.83 %

Celkem zaplatíte: 3 982 680 Kč

[Zjistit více](#) **Od 11 124 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 4 004 640 Kč

[Zjistit více](#) **Od 11 186 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.95 %

Celkem zaplatíte: 4 026 960 Kč

[Zjistit více](#)[Co říkáte na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

[Zobrazit více nabídek](#)[Reklama](#)

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

Pro toto
k dispozici

Zkuste :
nebo jin

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 18 fotografií

Prodej zemědělského objektu 4 084 m²

Vrbičany, okres Kladno

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

9 699 000 Kč (2 375 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

 Spočítat hypotéku

Exkluzivně Vám zprostředkujeme prodej zemědělského objektu ve Vrbičanech (okr. Kladno). Jde o zemědělský objekt, který v současné době slouží jako depozit zemědělských komodit, resp. zboží. V nedávné minulosti zde byl také chov zvířat. Komplex se skládá z jedné administrativní budovy, která se v dřívější době využívala jako ubytovna pro chmelové brigádníky a kanceláře. Na tuto budovu navazuje bývalý teletník. Tyto prostory slouží jako skladový prostor pro obiloviny. Uprostřed areálu je zděná budova - dílna pro opravu zemědělské techniky. V rohu objektu je dále další teletník, kde je částečně uskladněna sláma. V rohu celého uzavřeného a jednolitého pozemku je vodní nádrž, která je majetkem obce. Součástí prodeje jsou i pozemky, které vlastník nemovitosti v současné době odkupuje. Objekt je určen celkové rekonstrukci. Je na investorovi, zda využije některého z otevřených bronfieldových projektů v rámci středočeského kraje, případně bude postupovat jiným směrem. Územní plán obce nabízí jak rekonstrukci stávajícího objektu, tak případně variantu rezidenčního bydlení (např. hospic, dům seniorů, atd.). Vzhledem k umístění nemovitosti a ideální dojezdové vzdálenosti do Kladna, Loun

Zavolat

Napsat zprávu

Celková cena:	9 699 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	2 375 Kč
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu
ID zakázky:	10557
Aktualizace:	09.06.2022
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2

Plocha zastavěná:	4084 m²
Užitná plocha:	4084 m²
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Odpad:	Jímka
Elektrina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗

Dojezdová vzdálenost

Start:

Vrbičany, okres Kladno

Cíl:

čtvrť Praha-SataliceDoprava    

Čtvrť, Praha, Česko

[Změnit](#)Trasa: **64.2 km** Čas: **56 min**

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště (2132 m)
Hospoda:	Hospoda U dubu (2210 m)
Večerka:	COOP (1668 m)
Kino:	Kino Peruc (4631 m)
Restaurace:	Hostinec Vrbičany (153 m)
Bus MHD:	Vrbičany (80 m)
Lékař:	Zdravotní středisko obce Klobuky (1588 m)
Vlak:	Vrbičany (439 m)
Pošta:	Pošta Klobuky v Čechách - Česká poš... (1668 m)
Školka:	MŠ Klobuky (1601 m)
Škola:	ZŠ Klobuky (1601 m)
Sportoviště:	TJ Sokol Klobuky (1522 m)

Kontaktovat:

**Tomáš Nosek MBA**[Zobrazit telefon](#)[Zobrazit email](#)

REALITY PRORADOST Tomáš Nosek, MBA
Kafkova 102/19, 16000 Praha - Dejvice
<http://nosekreality.cz>
[Více o společnosti »](#)

Zavolat

Napsat zprávu

Výše půjčky (Kč)

7 759 200

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od ^{ušetří.}peníze.cz

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 Od **35 827 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.82 %

Celkem zaplatíte: 12 897 720 Kč

[Zjistit více](#)

 Od **36 026 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 12 969 360 Kč

[Zjistit více](#)

 Od **36 225 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.94 %

Celkem zaplatíte: 13 041 000 Kč

[Zjistit více](#)

[Co říkáte na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

[Zobrazit více nabídek](#)

Reklama



ení nemáme
rový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení.

MAPY.CZ



Zobrazit 30 fotografií

Prodej výrobní haly, prostoru 3 100 m²

Dubická, Česká Lípa

11 400 000 Kč (3 677 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

Spočítat hypotéku

Situování objektu do průmyslové zóny s výhodným komunikačním napojením předurčuje budovu pro lehkou výrobu, skladové prostory, kancelářské provozy, ale i možné projekční kanceláře, ateliéry apod.

Skeletová konstrukce 2. a 3. podlaží objektu umožňuje variabilní řešení prostorového uspořádání bez většího omezení stávajícím členěním příčkami. Zachovány musejí být podpěrné sloupky viz fotografie, výtahy a schodiště. První podlaží budovy tvoří zásobovací průjezd, rampy s přístupem k nákladním výtahům, vrátnice, šatny, umývárny, sklady a technické zázemí. Zde je změna dispozice limitovaná i díky masivním stěnám některých částí.

Celkový stav budovy odpovídá jejímu stáří a delší době, kdy nebyla využívána. Budova tedy vyžaduje kompletní rekonstrukci - opravu střechy, výtahů, elektroinstalací, rozvodů vody, vzduchotechniky. Ústřední topení bylo odpojeno od původního teplovodu ze sousední budovy, je tedy nutné vybudovat vlastní kotelnu. Napojení na veřejné sítě zajišťují funkční přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny,

Základem průmyslového objektu o rozměrech 39 m x 32 m a výšce 12 m je železobetonový skelet MS 71 s moduly 6 m x 6 m, doplněný obvodovým pláštěm a vnitřními příčkami z plynosilikátových tvárníc. Nosnost podlah je max. 650 kg/m2. Plochá střecha z lehčených panelů s vnitřním deštovým svodem je opatřena živичnou svařenou krytinou (nutná oprava). Okna jsou zdvojená, ocelová. Zateplení stavby je ve standardu doby vybudování (1990). Dopravní napojení pro zásobování je umožněno samostatným příjezdem z ulice Tovární, zatímco přístup personálu a případných klientů zprostředkovává souběžná ulice Dubická.

Užitná plocha - 1. np - 820 m2, 2. np - 1120 m2, 3. np - 1160 m2 celkem 3 100 m2

Pozemky - celkem 3 136 m2 - stavební parc.č. 4944/12 s objektem - 1234 m2, okolní pozemek - par.č. 4944/29 - 1 929 m2

Celková cena:	11 400 000 Kč za nemovitost	Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Cena za m²:	3 677 Kč	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	včetně provize	Užitná plocha:	3100 m²
ID zakázky:	204354	Datum nastěhování:	lhned
Aktualizace:	01.06.2022	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehnospodárná
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Dubická, Česká Lípa

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Doprava    

Čtvrť, Praha, Česko

Změnit

Trasa: 95.3 km Čas: 1 h 11 min

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště 5. května (481 m)					
Přírodní zajímavost:	Ptačí park Mnišské louky (2402 m)					
Večerka:	Potraviny Dubická (355 m)					
Cukrárna:	Kafe Laky (1236 m)					
Veterinář:	Envet (1428 m)					
Divadlo:	Jiráskovo divadlo (1489 m)					
Hospoda:	Pivnice U Jonatána (574 m)					
Kino:	Kino Crystal (1192 m)					
Vlak:	Česká Lípa hlavní nádraží (336 m)					
Lékárna:	Dr. Max (942 m)					
Restaurace:	Jihočeská restaurace u Bohouše (637 m)					
Škola:	ZŠ Dr. Miroslava Tyrše, Česká Lípa (717 m)					
Lékař:	MUDr. Jaroslav Lysický (450 m)					
Sportoviště:	Sdružení TJ a SK Českolipska (706 m)					
Obchod:	Kaufland (1015 m)					
Bus MHD:		(240 m)				

[Zavolat](#)[Napsat zprávu](#)Pošta: **Pošta Česká Lípa 2 - Česká pošta, s.p.** (954 m)

Kontaktovat:

**Bacíková Radka, Ing.** [Zobrazit telefon](#) [Zobrazit email](#)

WeAre Reality

Jana Zajice 216/29, 17000 Praha - Bubeneč

<http://www.wearereality.cz>[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

9 120 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

[Aktualizovat](#)Nabídka hypoték od úvěrů **peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

Od 42 076 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.82 %

Celkem zaplatíte: 15 147 360 Kč

[Zjistit více](#) **Od 42 309 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 15 231 240 Kč

[Zjistit více](#) **Od 42 544 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.93 %

Celkem zaplatíte: 15 315 840 Kč

[Zjistit více](#)[Co říkáte na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)[Zobrazit více nabídek](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

Reklama



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 30 fotografií

Prodej výrobní haly, prostoru 3 122 m²

Paceřice - Husa, okres Liberec [👁️ Panorama](#)12 600 000 Kč (4 036 Kč za m²)MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA[📊 Spočítat hypotéku](#)

Exkluzivně nabízíme k prodeji velmi prostorný dům, který se nachází v obci Paceřice - Husa, okr. Liberec.

Budova je zkolaudována na truhlárnu a lakovnu. Veškeré vybavení truhlárny i lakovny zůstane v případě zájmu v domě a je součástí ceny. Pro vážné zájemce je možno doložit seznam strojů.

Nemovitost je vhodná k podnikání ale i k trvalému bydlení, hospodaření, případně ke spojení bydlení a podnikání.

Dům se dá variabilně různě upravovat, je spousta možností, jak jej lze využít, prostory jsou opravdu krásné a rozlehlé.

Z prvního patra, kde jsou situovány dva byty je po schodišti vstup do velkého půdního prostoru, ze kterého lze zbudovat další obytný prostor, případně využít pro jiné účely.

Zavolat

Napsat zprávu

Turnov, Liberec, Mladá Boleslav).
Volný dle dohody.

Celková cena:	12 600 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	4 036 Kč
Poznámka k ceně:	vč. real. a právního servisu
ID zakázky:	0244-NP01317
Aktualizace:	06.06.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	1171 m²
Užitná plocha:	3122 m²
Plocha zahrady:	1955 m²
Parkování:	4
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost

Start:

Paceřice - Husa, okres Liberec

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Čtvrť, Praha, Česko

Změnit

Doprava    

Trasa: **76.6 km** Čas: **44 min**

Občanská vybavenost Nové

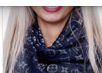
Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště Radimovice (1118 m)					
Cukrárna:	Vaše Selka (4904 m)					
Večerka:	JEDNOTA, spotřební družstvo v Nym... (2337 m)					
Hospoda:	Vladimíra Tomšů (1369 m)					
Kino:	Letní kino Turnov (5514 m)					
Veterinář:	Veterinární ordinace Lažany (2660 m)					
Divadlo:	Městské divadlo Turnov (5537 m)					
Bus MHD:	Paceřice, Husa (56 m)					
Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Žďárek (2064 m)					
Restaurace:	Rohanka restaurace (1021 m)					
Lékárna:	Lékárna U Terminálu (4822 m)					
Lékař:	MUDr. Uršula Severová (4517 m)					
Bankomat:	Raiffeisenbank - bankomat (4606 m)					
Pošta:	Pošta Sychrov - Česká pošta, s.p. (1236 m)					
Školka:	MŠ Paceřice (872 m)					
Škola:	ZŠ Radostín (1512 m)					
Vlak:	Sedlejšovice (1473 m)					

Kontaktovat:

Michaela Makovcová

★★★★★ (4)

 **Zobrazit telefon**

[Zavolat](#)[Napsat zprávu](#)

RE/MAX Gold
nám. Sokolovské 545/10, 46001 Liberec II-Nové Město
<https://remax-gold.cz/>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

10 080 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

[Aktualizovat](#)Nabídka hypoték od ušetř. **peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 Od **46 473 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.59 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.82 %
Celkem zaplatíte: 16 730 280 Kč
[Zjistit více](#)

 Od **46 731 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.88 %
Celkem zaplatíte: 16 823 160 Kč
[Zjistit více](#)

 Od **46 990 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %
Fixace: 3 roky
RPSN: 5.93 %
Celkem zaplatíte: 16 916 400 Kč
[Zjistit více](#)

[Co říkáte na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)

[Zobrazit více nabídek](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

[Reklama](#)

žnění nemáme
spový podklad.

jiné přiblížení
pový podklad.

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Prodej výrobní haly, prostoru 5 261 m²

Šluknov, okres Děčín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

8 230 000 Kč (1 564 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Naše společnost vám nabízí ve výhradním zastoupení dvoupodlažní výrobní halu 5261m² ve Šluknově. Budova je určena pro výrobu a skladování, střecha asfaltová, skelet železobeton, městská voda, studna, čistička odpadních vod. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	8 230 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	1 564 Kč
ID zakázky:	04515
Aktualizace:	30.03.2022
Stavba:	Smíšená

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	5261 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná

Zavolat

Napsat zprávu

Start:

Šluknov, okres Děčín

Cíl:

čtvrť Praha-Satalice

Doprava    

Čtvrť, Praha, Česko

Změnit

Trasa: **156.5 km** Čas: **1 h 58 min**

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště: **Dětské hřiště Sokolská** (434 m)
Večerka: **POTRAVINY D+S** (124 m)
Bus MHD: **Šluknov, zámek-terminál** (142 m)
Restaurace: **Pizza Italia - Šluknov** (82 m)
Vlak: **Šluknov** (702 m)
Školka: **MŠ Šluknov, Svojsíkova** (170 m)
Lékárna: **Lékárna HERBA** (16 m)
Pošta: **Pošta Šluknov - Česká pošta, s.p.** (102 m)
Bankomat: **Bankomat MONETA Money Bank** (72 m)
Lékař: **MUDr. Martina Kučerová** (16 m)
Sportoviště: **SK Šluknov** (448 m)
Škola: **Střední lesnická škola a Střední odbor...** (274 m)

Kontaktovat:



Petr Příbyl

 **Zobrazit telefon**

 **Zobrazit email**



EU - Grand Reality
Kmochova 585, 40747 Varnsdorf
★★★★★ (28)
<https://www.vdfreality.cz>
[Více o společnosti »](#)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

6 584 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od ušetřil **peníze.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

 **Od 30 272 Kč měsíčně**

Zavolat

Napsat zprávu

Spotřeba: 10 957 400 Kč

[Zjistit více](#)



Od **30 440 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.64 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.88 %

Celkem zaplatíte: 10 958 400 Kč

[Zjistit více](#)



Od **30 609 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.69 %

Fixace: 3 roky

RPSN: 5.94 %

Celkem zaplatíte: 11 019 240 Kč

[Zjistit více](#)

Co říkáte na [Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Stížnosti](#) — [Nastavení personalizace](#)

[Zobrazit více nabídek](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

Reklama

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 14.06.2022 16:55

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat. území: 689823 Machnín

Pozemek: 252/66, LV 920

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.231.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2020 08:18:00. Zápis proveden dne 02.10.2020.

V-8301/2020-505

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

pozemky: 252/66, LV 920

Pozemek: 62/40, LV 887

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 10:42:02. Zápis proveden dne 12.06.2019.

V-4608/2019-505

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

pozemky: 62/40, LV 887

Pozemek: 450/3, LV 315

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.315.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 11:33:39. Zápis proveden dne 13.11.2020.

V-9723/2020-505

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

pozemky: 450/3, LV 315; 450/5, LV 315

Pozemek: 779/5, LV 911

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.403.448,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 13:39:24. Zápis proveden dne 26.07.2021.

V-6929/2021-505

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

pozemky: 779/5, LV 911; 779/24, LV 409