



Znalecký posudek

č. 2305-053-2019

Stanovení ceny obvyklé (tržní) podle z.č. 151/1997 Sb.,
podílu $\frac{3}{4}$ na vybraných nemovitých věcech ve vlastnictví Marty
Dolenské, zapsaných na LV č. 296 v k.ú. Klokočí u Turnova okr.
Semily.

spis. zn. KSHK 15 INS 219/2017

Objednatel

(pověřený klientem)

VRŠANSKÝ a spol., v.o.s.
Ing. Martin Vršanský
Kollárova 1879/11
415 01 Teplice

Zhotovitel

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec

OBSAH

1	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	3
2	OSVĚDČENÍ A PROHLÁŠENÍ.....	4
3	PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	5
4	NÁLEZ.....	6
4.1	Bližší údaje o nemovitostech	6
4.2	Podklady pro vypracování posudku	7
4.3	Právní vady.....	7
4.4	Místní šetření.....	7
4.5	Popis nemovitých věcí.....	7
5	POUŽITÁ LITERATURA, METODY A POJMY.....	11
5.1	Použitá literatura.....	11
5.2	Použité metody	11
5.3	Použité pojmy	12
6	POSUDEK A OCENĚNÍ	14
6.1	Analýza trhu – zemědělské provozní objekty	14
6.2	Analýza silných a slabých stránek oceňovaného majetku.....	14
6.3	Srovnávací metoda - ocenění pozemků pro výpočet náhrady za užívání	15
6.4	Pozemky – obvyklý nájem	16
6.5	Výnosová metoda – nájem provozních budov	17
7	SHRNUTÍ OCENĚNÍ - rekapitulace	22
8	IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE.....	23
9	PŘÍLOHY	24

1 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.
2. Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
 3. Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.
 4. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.
 5. Znalecký posudek byl podán v souladu s etickými kodexy IRRV (Institute of Revenues, Rating and Valuation, UK) a IREI (International Real Estate Institute, USA).

2 OSVĚDČENÍ A PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav a zpracovatelé posudku tímto osvědčují a prohlašují, že

1. V současné době nemají a ani v budoucnosti nebudou mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady, nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.
5. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a znalecký posudek splňuje požadavky dle § 127a Občanského soudního řádu.
6. Znalecký posudek vyhotovil znalecký ústav 1. Znalecká a.s., se sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec. Zpracovateli znaleckého posudku jsou:

Ing. arch. David Charousek

V Liberci dne 10. 7. 2019

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350

3 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Účel a předmět znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky insolvenčního správce, společnosti VRŠANSKÝ a spol., v.o.s., se sídlem Kollárova 1879/11, 415 01 Teplice, zast. Ing. Martinem Vršanským, a to pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod spis. zn. KSHK 15 INS 219/2017-A-52/celk.5.

Předmětem ocenění je podíl $\frac{3}{4}$ na vybraných nemovitých věcech ve vlastnictví Marty Dolenské, bytem Chuchelna 145, 513 01 Semily. Jedná se budovy zemědělského charakteru, zapsané na listu vlastnictví č. 296 v k.ú. Klokočí u Turnova.

Ocenění je provedeno ke dni 24. 5. 2019 (datum místního šetření).

4 NÁLEZ

4.1 Bližší údaje o nemovitostech

Adresa	Klokočí 98, 511 01 Klokočí, Liberecký kraj						
Okres	CZ0514 Semily						
Obec	577227 Klokočí						
Kat. území	666483 Klokočí u Turnova						
Vlastník:	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>vlastník</i></th> <th><i>podíl</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dolenská Marta, č.p. 145, 513 01 Chuchelna</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 162 00</td> <td>1/4</td> </tr> </tbody> </table>	<i>vlastník</i>	<i>podíl</i>	Dolenská Marta, č.p. 145, 513 01 Chuchelna	3/4	Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 162 00	1/4
<i>vlastník</i>	<i>podíl</i>						
Dolenská Marta, č.p. 145, 513 01 Chuchelna	3/4						
Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 162 00	1/4						
Místní šetření:	místní šetření provedl zhotovitel posudku dne 25. 5. 2019 za účasti zástupce objednatele paní Dolenské ml.						
Ocenění ke dni:	24. 5. 2019						

Nemovité věci:

Budovy s vlastnickým podílem 3/4:

stavba	účel	na pozemku jiných vlastníků p.č.	popis
bez čp/če	zem.stav	St. 319, LV 392	SO 01 Seník v dezolátním stavu
bez čp/če	zem.stav	St. 321/1, LV 379	SO 02 Dílna v dezolátním stavu
bez čp/če	zem.stav	St. 321/2, LV 134	SO 02 součást Dílna
bez čp/če	zem.stav	St. 326/1, LV 186	SO 03 Kravín - Odchov mladého dobytka
bez čp/če	zem.stav	St. 326/2, LV 32	SO 03 součást Kravín
bez čp/če	zem.stav	St. 327/1, LV 186	SO 04 Hala kombinované konstrukce pro skladování a ustájení
bez čp/če	zem.stav	St. 327/2, LV 32	SO 04 součást Hala
bez čp/če	zem.stav	St. 345/1, LV 134	SO 05 Dílna a Kanceláře
bez čp/če	zem.stav	St. 345/2, LV 186	SO 05 součást Dílna a Kanceláře
bez čp/če	zem.stav	St. 345/3, LV 10001	SO 05 součást Dílna a Kanceláře

Pozemky jiných vlastníků užívané spolu s objekty :

Pozemek	plocha m ²	druh	popis
St. 319, LV 392	667	zastav.pl. a n.	SO 01 Seník v dezolátním stavu
St. 321/1, LV 379	84	zastav.pl. a n.	SO 02 Dílna v dezolátním stavu
St. 321/2, LV 134	61	zastav.pl. a n.	SO 02 součást Dílna
St. 326/1, LV 186	533	zastav.pl. a n.	SO 03 Kravín - Odchov mladého dobytka
St. 326/2, LV 32	32	zastav.pl. a n.	SO 03 součást Kravín
St. 327/1, LV 186	831	zastav.pl. a n.	SO 04 Hala kombinované konstrukce pro skladování a ustájení
St. 327/2, LV 32	137	zastav.pl. a n.	SO 04 součást Hala
St. 345/1, LV 134	328	zastav.pl. a n.	SO 05 Dílna a Kanceláře
St. 345/2, LV 186	62	zastav.pl. a n.	SO 05 součást Dílna a Kanceláře

St. 345/3, LV 10001	30	zastav.pl. a n.	SO 05 součást Dílna a Kanceláře
Pozemek	plocha m ²	druh	popis
p.č. 71/7 LV 392	1079	ostatní pl. celkem 2698 m ²	plochy kolem SO 1
p.č. 71/6 LV 186	3536	ostatní pl.	plochy kolem SO 03 a 04
71/3 LV 134	1450	ostatní pl. celkem 3776 m ²	plochy kolem SO 05 a částečně OSO 02
71/5 LV 304	381	zahrada	plochy kolem SO 2

4.2 Podklady pro vypracování posudku

- Žádost Insolvenčního správce
- Usnesení č. j. KSHK 15 INS 219/2017-A-52/celk.5
- Výpisy z katastru nemovitostí
- Snímky z katastrální mapy
- Český statistický úřad, veřejná databáze, www.czso.cz
- Subportál Ministerstva zemědělství, www.eAGRI.cz
- Stav nemovitých věcí zjištěný při místním šetření
- Databáze prodeje zemědělských nemovitostí:
 - <http://www.prodejpujdy.cz>
 - <http://www.zemedelskepozemky.cz>
 - <http://www.farmy.cz>
 - <http://www.sreality.cz>
 - <http://www.reality.cz>
 - <http://www.bioreality.cz/cena-pudy>
- Servery s metodickým a profesním zaměřením: www.zakony-online.cz, www.mapy.cz, www.mkcr.cz, www.znalci-komora.org
- Informace od oslovených realitních makléřů

4.3 Právní vady

Právními vadami se rozumí případné omezení vlastnického práva k majetku.

Na listu vlastnictví jsou uvedena zástavní práva na celý oceňovaný majetek. Krajský soud v Hradci Králové rozhodl soudcem Mgr. Ondřejem Kubátem v insolvenční věci dlužnice o prohlášení konkursu. Insolvenčním správcem byl ustanoven: VRŠANSKÝ a spol., v.o.s., IČO: 25466763, sídlem Kollárova 1879/11, 415 01, Teplice.

4.4 Místní šetření

Místní šetření provedl zhotovitel posudku dne 24. 5. 2019 za účasti paní Dolanské mladší, která aktuálně farmu provozuje.

4.5 Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{3}{4}$ na nemovitých věcech, stavbách, budovách a příslušenství v obci Klokočí, k.ú. Klokočí u Turnova. Jedná se o stavby zemědělského charakteru užívané v jednom funkčním celku. Objekty stojí na pozemcích jiných vlastníků a jsou přístupné přes objekty jiných vlastníků.

Nemovitě věci představují následující objekty:

SO 01 Seník na pozemcích St. 319 (LV č. 392) v dezolátním stavu.

Velkokapacitní sklad pro uskladnění steliva a krmiva. Hala je nezateplená, má montovanou ocelovou konstrukci bez podhledu. Jižní štítová stěna je vyzděná, severní otevřená. Svislé podpěry jsou umístěny po obvodu a jsou svařeny z profilů kruhového průřezu a jsou kotveny do ŽB patek vystupujících nad úroveň terénu. Boční stěny byly původně kryty plechopanely, později nahrazeny dřevěným bedněním, které k datu ocenění z více než 70 % chybí. Střecha je sedlová s mírným slonem. Krov je ocelový příhradový, na vaznících jsou přikotveny ocelové trámký. Zastřešení je provedeno azbestocementovými panely. Vrata nejsou instalována. Hala je bez technického vybavení, původní elektroinstalace je nefunkční, elektropřípojka je v dosahu několika metrů. Podlaha haly nemá zpevněný povrch. Z jihovýchodní strany je do haly přístup přes dřevěnou přístavbu, která je k datu ocenění nefunkční ve stavu před demolicí. Seník byl postaven odhadem v 2. pol. 20. st. a jeho celkový stav lze hodnotit jako špatný před rekonstrukcí. Na většině ploch ocel. konstrukcí se projevuje koroze. Objekt byl před několika lety poničen padajícími větvemi ze sousedních topolů. Poničeno bylo odhadem 20 % střechy a část vnějšího opláštění ze západní strany. Podrobný statický průzkum nebyl proveden, podle vnějších znaků nejví nosné konstrukce zásadní statické poruchy bránící užívání objektu. Hala je obslužná z pozemku p.č. 71/7, ze kterého se využívá část (neoddělenou GP) o velikosti 1079 m².

SO 02 Dílna na pozemcích St. 321/1 (LV č. 379) a St. 321/2 (LV č. 134) v dezolátním stavu, částečně poškozena požárem.

Původní menší objekt je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží. Nosná konstrukce je zděná ze smíšeného zdiva, skladová část je celodřevěná. Zastropení je železobetonovými panely s výztuží. Zastřešení je provedeno dřevěným sbíjeným krovem s nízkým sklonem. Objekt má otevřenou dispozici, není vybaven žádným technickým zařízením a je ve stavu před celkovou rekonstrukcí. V době místního šetření byl objekt uzavřen zámkem, současný uživatel neumožnil přístup do objektu, pouze nahlédnutím přes chybějící část konstrukce. Objekt pochází odhadem z 2. pol. 20. st., sloužil původně jako dílna a před několika lety byl poškozen požárem z jižní strany. Poškozena je také část střešní konstrukce na severovýchodní straně. Střecha je částečně nefunkční. Dílna je obslužná z pozemku p.č. 71/5 o velikosti 381 m² a p.č. 71/3, ze kterého využívá spolu s SO 05, část (neoddělenou GP) o velikosti 1450 m².

SO 03 Kravín - Odchov mladého dobytka na pozemcích St. 326/1 (LV č. 186) a St. 326/2 (LV č. 32).

Hala sloužila původně pro odchov mladého dobytka (OMD) a má zastavěnou plochu 565 m². Stavba je nyní užívána pro chov vepřů, ovcí a koz. V jižní části je objekt dvoupodlažní, prostor pod krovem je využíván pro skladování sena. Do objektu nebyl znalci umožněn vstup z hygienických důvodů. Objekt má suterénní část (částečně) určenou pro manipulaci kejdy, dispozičně rozdělenou na nadzemní část pro dvouřadové ustájení, manipulační část a podkroví využívané pro skladování sena a steliva. Konstrukce je kombinovaná, nosné obvodové a štítové stěny jsou zděné, průvlaky nad zastropením jsou železobetonové (pravděpodobně) s monolitickými sloupy. Zastřešení je sedlovým krovem dřevěné konstrukce. Střešní krytinu tvoří plechové (Al) panely kladené na dřevěné bednění. Povrchy stěn jsou kompletně omítány a barveny. Hala je větrána přirozeně vraty a několika ventilátory umístěnými v nadpraží obvodových stěn. Okna jsou dřevěná s jednoduchým zasklením, prostor podkroví je osvětlen přes menší sklobetonové výplně. V hale je instalována el. přípojka pro technologie a osvětlení a rozvod vody. Vzduchotechnika ani jiné další vybavení v objektu není. Technologie odvozu mrvy je řešena manipulátorem. Podlahy jsou betonové bez úpravy povrchu. Budova byla postavena pravděpodobně v 70. letech 20. stol. a od doby vzniku slouží nepřetržitě v souladu se svojí původní funkcí. Budova je v průměrném technickém stavu, neprošla od doby vzniku zásadní modernizací, byly prováděny pouze dílčí opravy. Jednalo se o úpravy povrchů a instalaci nového střešního pláště. Po opravě jsou také okapové žlaby a svody, které byly podle vyjádření současné provozovatelky paní Dolanské ml. provedeny spolu s vodovodní přípojkou na její

náklady. V objektu chybí několik oken, čímž není spolehlivě zabezpečen proti vniknutí. Zásadní poruchy, které by bránily užívání, nebyly zjištěny. Hala je obslužná spolu s dalšími objekty z pozemku p.č. 71/6.

SO 04 - Hala kombinované konstrukce pro skladování a ustájení na pozemcích St. 327/1 a p.č. 327/2 (LV č. 186)

Velkokapacitní sklad se zastavěnou plochou 831 m² pro uskladnění steliva a krmiva je nyní využíván pro ustájení koní. Přízemní hala je nezateplená, má kombinovanou nosnou konstrukci a je dispozičně rozdělena na několik částí. Štítové stěny jsou vyzděné, nosnou konstrukce bočních stěn tvoří ocelové pilíře s vyzdívaným meziprostorem. Střecha je sedlová s mírným slonem. Krov je ocelový příhradový, na vaznách jsou přikotveny ocelové trámký. Zastřešení je provedeno plechovými panely bez tepelné izolace. Vrata jsou mechanická křídlová a posuvná, instalována ve štítových i bočních stěnách. Hala je bez technického vybavení, původní elektroinstalace je nefunkční, elektropřípojka je v dosahu několika metrů. Podlaha haly je betonová s neošetřeným povrchem. Hala byla postaven odhadem v 80. letech 20. st a její celkový stav lze hodnotit jako dobrý. V nedávné době byla provedena výměna střešního pláště, nosné konstrukce jsou částečně zkorodované, neopravené jsou povrchy zděných konstrukcí. Statický průzkum nebyl proveden, podle vnějších znaků nejví nosné konstrukce zásadní poruchy bránící užívání objektu. Hala je obslužná z pozemku p.č. 71/6.

SO 05 Dílna a Kanceláře na pozemcích St. 345/1 (LV č. 134) a St. 345/2 (LV č. 186) a St. 345/3 (LV č. 10001).

Jedná se dvě navazující stavby, A jednopodlažní objekt dílen, ve kterém bývala přidružená výroba, B objekt bývalých kanceláří, nyní využívaný částečně pro bydlení, částečně jako zázemí personálu a sklad. Do objektu nebyl znalci umožněn přístup.

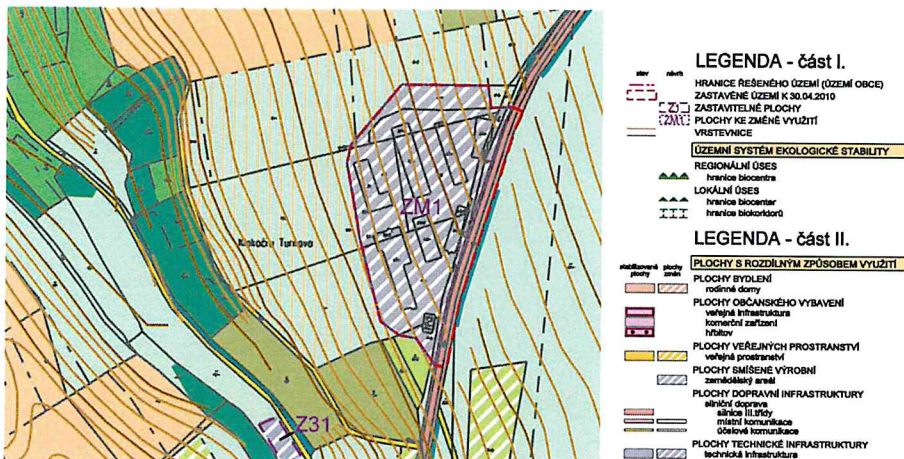
A. Objekt dílen stojí na pravidelném půdorysu, má jedno nadzemní podlaží a je zastřešen sedlovou střechou s nízkým sklonem neumožňující využití podkroví. Dispozičně je dílna rozdělena na několik provozních sekcí. Konstrukce nosných stěn je zděná z různých materiálů, krov tvoří (pravděpodobně) ocelové vazníky kryté podhledem s tepelnou izolací, podhled je plechový, krytina je také plechová v dobrém stavu. Do dílen je vstup dvěma plechovými vraty a dveřmi. Okna jsou dřevěná s dvojitým zasklením. Objekt je vybaven elektroinstalací 240 a 400 V (nyní bez revize), topení je zajištěno lokálním topidlem na tuhá paliva. Do objektu je přivedena vodovodní přípojka z veřejného řadu. Povrchy stavebních konstrukcí jsou upraveny pouze zevnitř, venkovní fasáda chybí. Budova byla postavena pravděpodobně v 80. letech 20. stol. v horší řemeslné kvalitě. Budova je v průměrném technickém stavu, neprošla od doby vzniku zásadní modernizací, byly prováděny pouze dílčí opravy. Jednalo se o úpravy povrchů a instalaci nového střešního pláště. K datu ocenění je budova využívána pro skladování zem. technicky a dalších věcí.

B. Na budovu dílen navazuje severní štítovou stěnou dvoupodlažní budova administrativy se sociálním zázemím pro zaměstnance, která byla nedávno částečně rekonstruována pro účely bydlení. Pro popis vycházíme z informací poskytnutých paní Dolanskou ml., která neumožnila vstup do objektu. Dispozičně má objekt dva vchody a trojtraktovou dispozici, tedy průběžnou chodbu s kanceláři (místnostmi) po obou stranách chodby. V severní části je dvouramenné schodiště do druhého nadzemního podlaží. Přízemí je využíváno pro potřeby zaměstnanců a bylo částečně rekonstruováno (v nižším standardu), v patře bylo několik místností rekonstruováno pro účely bydlení. Budova stojí na betonových pasech bez izolace, konstrukce nosných stěn je kompletně zděná, stropy jsou keramické do ocelových nosníků, podhledy omítané, střecha je dřevěná klasická s nízkým sklonem. Střešní plášť není tepelně izolovaný, krytina je plechová, klempířské konstrukce provedeny pouze částečně. Prostor pod krovem je využíván pro skladování. Okna jsou dřevěná špaletová s dvojitým zasklením. Objekt je vybaven elektroinstalací 240 a 400 V (nyní bez revize), topení je zajištěno lokálními topidly na tuhá paliva v několika místnostech. Do objektu je přivedena vodovodní přípojka veřejného řadu. TUV je zajištěna z el. zásobníku. Kuchyně mají elektrické spotřebiče. Podlahy jsou různé, keramické, PVC nebo

koberce. Vnitřní dveře jsou náplňové v ocelových zárubních v horší kvalitě. Povrchy stavebních konstrukcí jsou upraveny pouze zevnitř, venkovní fasáda chybí. Budova byla postavena spolu s dílnami pravděpodobně v 80. letech 20. stol. v horší řemeslné kvalitě. Statické poruchy znemožňující užívání nebyly při prohlídce zjištěny. Objekt dílen a administrativy jsou obslužné spolu s dalšími objekty z pozemku p.č. 71/6 a z části pozemku p.č. 71/3 o velikosti 1450 m² (provedeno odhadem).

Územní plán obce Klokočí

Obec Klokočí má platný Územní plán obce, podle které leží zemědělský areál v plochách smíšených výrobních. Přípustné je i další využití jako lehká výroba, skladování, administrativy či provoz, ubytovací a stravovací služby s vazbou na agroturistiku.



Regulativ ÚP:

Plochy smíšené plocha smíšená výrobní plocha změny ZM 1

lokalizace:

zemědělský areál

charakteristika:

smíšené různorodé využití plochy pro objekty a zařízení pro zemědělství, přidružené výroby a skladů mimo zemědělství, administrativu a provoz, ubytovací a stravovací služby s vazbou na agroturistiku

dopravní a technická infrastruktura:

napojení na stávající dopravní infrastrukturu, na stávající a navrhovanou technickou infrastrukturu, jako součást areálu vymezení parkoviště

Lokalita

Obec Klokočí leží na úpatí Klokočských skal asi 7 km východně od města Turnova. Jedná se turisticky vyhledávanou lokalitu v prostředí pískovcových skal. Z pohledu zemědělství se jedná o podhorskou lokalitu s převažující funkcí pěstování píce a brambor a chovu skotu. V obci je minimální občanská vybavenost. Z větších obcí v okolí jsou dostupné Turnov, Semily a Železný Brod. Většinu objektů v obci tvoří stavby rezidenčního nebo rekreačního charakteru. Většina trvale žijících obyvatel za práci dojíždí.

5 POUŽITÁ LITERATURA, METODY A POJMY

5.1 Použitá literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláška.
- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM
- Vojtěch P.: Bakalářská práce 2015, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. Téma: Analýza rizik spojených s investicí do zemědělské půdy.
- Cibulková R.: Bakalářská práce 2011, Historické stavby a jejich oceňování, Bankovní institut vysoká škola Praha.
- Fotr J., Hnilica J.: Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha 2014, Grada
- Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha 2011, Grada
- Žídková, D.: Investice a dlouhodobé financování, 3. přepracování vydání, Praha: CREDIT, 2003

5.2 Použité metody

Výnosová (hlavní)

Jde o ocenění užítku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě tržeb inkasovaných vlastníkem/ pronajímatelem. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Výnosové ocenění je jednou ze standardních metod zjišťování tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

- 1) kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
- 2) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase nemovitosti.

Srovnávací (pomocná pro určení cen pozemků)

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby tak i souboru staveb.

Vzhledem k absenci srovnatelných prodejů podobných zemědělských objektů ve spoluvlastnictví, stojících na pozemcích jiných vlastníků je ocenění spoluvlastnického podílu na objektech provedeno výnosovým způsobem následovně:

1. Stanovili jsme obvyklý nájem u jednotlivých objektů se zohledněním jejich technického stavu;
2. výnos jsme snížili o náklady za užívání pozemků zastavěných stavbami a za pozemky, které jsou užívány v jednom funkčním celku, dále o náklady na tzv. strádání na obnovu stavebních objektů a náklady spojené s administrací;
3. výši nájmu za užívání pozemků jsme určili v obvyklé výši z hodnoty věci podle metodiky používané v rámci vypořádání (po rozhodnutí soudů) na principu tržní hodnoty služebnosti;
4. z čistého dosažitelného nájmu (výnosy – náklady) jsme vypočítali kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu hodnotu nemovitých věcí;
5. matematicky jsme z celkové částky stanovili hodnotu podílu o velikosti $\frac{3}{4}$;
6. dále jsme výslednou hodnotou korigovali (snížili) o 20 % jako riziko prodeje podílového vlastnictví, které vychází z našich zkušeností s prodejem vlastnických podílů u podobných typů nemovitých věcí.

Stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene

Roční užitek stanovujeme na základě simulovaného nájemného, které určíme z hodnoty pozemku. Nejběžnějším způsobem stanovení obvyklého nájemného z pozemku podle jeho stavebně technického a právního stavu je porovnání s podobnými nabízenými nebo realizovanými pronájmy. Pokud nelze zjistit dostatečně objektivní vzorek pronájmů z porovnání, určíme výši nájmu z pozemků podle obecné metodiky Komory soudních znalců ČR, která se používá standardně např. pro výpočet hodnoty (cen) věcných břemen na základě výnosů (nájmu). V tomto případě je výše nájmu za pozemek stanovena na základě jeho obvyklé ceny, která je definována v Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále jen „zákon“) v § 2. Předpokládaná výše ročního nájemného je v tomto případě odvozena ze zjištěné ceny pozemku procentem, a to v doporučené výši 1 % z ceny pozemku u pozemků zemědělských a 3 až 5 % z ceny pozemků stavebních, což je obvyklá hodnota nájemného odvozená z hodnoty věci. Je při tom na rozhodnutí znalce, aby posoudil podle místních podmínek nejenom skutečný stav pozemku pro účel ocenění, ale také určil procento pro stanovení simulované výše nájmu podle intenzity využití. Pro stanovení obvyklé ceny jsou rozhodující faktory jednak poloha, dostupnost inženýrských sítí, velikost obce, ekonomická situace v místě a jednak právní stav nemovitosti jako je soulad s územním (regulačním) plánem, vlastnické vztahy, apod.

5.3 Použité pojmy

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 oblíbenosti.

Tržní hodnota podle International Valuation Standards 2005

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Náležitým marketingem se rozumí, že majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

Cena obvyklá se pro účely tohoto posudku stanoví na úrovni tržní hodnoty.

6 POSUDEK A OCENĚNÍ

6.1 Analýza trhu – zemědělské provozní objekty

Z pohledu realitního trhu je oceňovaný nemovitý majetek určený pro zemědělské účely spíše problematický. V případě zemědělských areálů, které jsou většinou v průměrném a podprůměrném technickém stavu, převládá v celé ČR dlouhodobě nabídka nad poptávkou. V případě zemědělských pozemků pro intenzivní hospodaření je situace opačná a lze konstatovat, že zhruba 10 let převažuje poptávka nad nabídkou. Většina prodejí v ČR bývá z důvodu zbytnosti části areálu nebo v případě insolvenčních řízení. Velmi málo nabídek farem obsahuje prodej objektů i aktivně obdělávaných zem. pozemků. Je to dáno velkým rozdílem v jejich tržním potenciálu. Zatímco cena zemědělské půdy v posledních letech razantně stoupá, u objektů rostlinné i živočišné výroby v podprůměrném technickém stavu (kterých je většina) převládá výrazně nabídka nad poptávkou, především kvůli zastaralým technologiím a stoupajícím stavebním nákladům na rekonstrukce. Velkou výhodou u původních zem. farem je existence vydaných souhlasů a vyjádření (souhlasných vyjádření autorit) nutných pro provoz ve vztahu jejich vlivu na životní prostředí.

Zemědělské areály pro chov dobytka se jako celek pronajímají spíše výjimečně a sjednané nájmy bývají dohodnuty podle individuálních podmínek. Z příkladů aktuálně nabízených farem k pronájmu vyplývá, že nájem za 1 m² užitné plochy zděných chovných objektů v průměrném stavu se pohybuje mezi 30 až 37 Kč/měs. Jedná se o ceny nabídkové, které mohou být různé podle velikosti, kvality objektu a lokace. Za nejvyhledávanější lze považovat areály s užitnou plochou 2 až 4 tis. m². Areály s plochou větší se pronajímají obtížněji a požadovaný nájem může dle našeho názoru dosahovat maximálně 25 Kč/m²/měs.

6.2 Analýza silných a slabých stránek oceňovaného majetku

Silné stránky

- Dostupnost
- Případná možnost změny ÚP (vyhledávaná rekreační lokalita)

Slabé stránky

- Podílové spolu vlastnictví
- Zastavěné plochy a plochy užívané v jednotném celku jsou různých vlastníků
- Nejednotnost spoluvlastníků

6.3 Srovnávací metoda - ocenění pozemků pro výpočet náhrady za užívání

Pro určení obvyklé ceny srovnáním čerpáme informace z porovnatelných realizovaných prodejních cen nebo z aktuálních nabídek. Informace o těchto prodejkách jsme zjistili z realitního tisku, od realitních expertů a z informací veřejně dostupných na trhu s nemovitostmi. Tyto informace indexovou porovnávací metodou vyhodnocujeme a jejich autenticitu modifikujeme zpravidla korekčními koeficienty (v %), které zahrnují jednak možnou provizi realitní kanceláře, jednak pravděpodobnost dosažení takové smluvní ceny na současném trhu. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty, aby výsledná cena byla co nejbližší ceně obvyklé.

Srovnatelné prodeje zemědělských pozemků v lokalitách Libereckého kraje:

srovnání 1
lokalita Svijanský Újezd
celková plocha 3 523 m²
požadovaná cena 269,7 cena Kč/m²
celková cena 950 000 Kč
prodává aktuální 2019
komentář Jedná se o manipulační zpevněné i nezpevněné plochy. CP 3 392 m² a o zastavěnou plochu a nádvoří o CP 131 m². Umístění na okraji obce ve výrobní zóně. Bezproblémový příjezd. Vzdálenost D10 3 km.

srovnání 2
lokalita Roztoky u Jilemnice
celková plocha 7 317 m²
požadovaná cena 500,0 cena Kč/m²
celková cena 3 658 500 Kč
prodává aktuální 2019
komentář Nabízíme k prodeji pozemek určený ke komerční výstavbě v Roztokách u Jilemnice. Výměra 7317 m².

srovnání 3
lokalita Tanvald
celková plocha 4 311 m²
požadovaná cena 400,0 cena Kč/m²
celková cena 1 724 400 Kč
prodává aktuální 2019
komentář prodej stavebních parcel o celkové výměře 4311m². Jedná se o 2 pozemky, které jsou dle územního plánu využitelné pouze za účelem výstavby sportovišť se zázemím (například tenisové kurty, lanové centrum, střelnice). Zmíněné pozemky se nachází v rekreačním areálu Horní Tanvald.

srovnání 4
lokalita Stráž pod Ralskem
celková plocha 2 667 m²
požadovaná cena 250,0 cena Kč/m²
celková cena 666 750 Kč
prodává Prima realitní společnost 2019
komentář Pozemek o výměře 2667m² se nachází na okraji obce a je vhodný pro lehkou výrobu a skladování. Sítě na pozemek zavedeny nejsou, ale jsou v dosahu.

srovnání 5
lokalita Česká Lípa Dubice
celková plocha 11 181 m²
požadovaná cena 69,0 cena Kč/m²

celková cena 771 489 Kč
prodává A - Trading, a.s. 2019
komentář soubor pozemků územním plánem určených ke komerčním účelům o celkové výměře 11 181 m².

Korekce podle srovnávacích parametrů:

srovnání	lokalita	cena Kč/m ²	redukce pramene ceny	koef. místa	koef. velikosti	koef. využití	koef. vybavení	koef. vlastní	cena Kč/m ²
1	Svijanský Újezd	269,7	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	194,2
2	Roztoky u Jilemnice	500,0	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	450,0
3	Tanvald	400,0	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	360,0
4	Stráž pod Ralskem	250,0	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	225,0
5	Česká Lípa Dubice	69,0	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	62,1
prům									258,3

Podle srovnatelných prodejů s korekcí porovnávaných parametrů vychází průměrná cena za 1 m² stavebních pozemků pro provozní účely (nerezidenční) na **258 Kč**.

6.4 Pozemky – obvyklý nájem

Podle uvedené metodiky viz kap 5.2 určujeme jako obvyklý roční nájem pozemku ve výši 5 % z obvyklé ceny pozemků zastavěných stavbou a 3 % v případě okolních pozemků nezastavěných, využívaných v jednotném funkčním celku s objektem.

pozemek	Jednotková cena Kč/m ²	Roční užitek z ceny pozemku	Roční jednotkové nájemné Kč/m ² /rok	Výměra pozemku m ²	Roční náklady povinného Kč/rok	dosažitelný roční výnos Kč/rok
St. 319	258	5,0%	12,9	667	0	8604
St. 321/1	258	5,0%	12,9	84	0	1084
St. 321/2	258	5,0%	12,9	61	0	787
St. 326/1	258	5,0%	12,9	533	0	6876
St. 326/2	258	5,0%	12,9	32	0	413
St. 327/1	258	5,0%	12,9	831	0	10720
St. 327/2	258	5,0%	12,9	137	0	1767
St. 345/1	258	5,0%	12,9	328	0	4231
St. 345/2	258	5,0%	12,9	62	0	800
St. 345/3	258	5,0%	12,9	30	0	387
p.č. 71/7	258	3,0%	7,74	1079	0	8353
p.č. 71/6	258	3,0%	7,74	3536	0	27369
p.č. 71/3	258	3,0%	7,74	1450	0	11223
p.č. 71/5	258	3,0%	7,74	381	0	2949
9211						85562

Obvyklý nájem za užívání pozemku v jednotném celku je 85 562 Kč/rok

6.5 Výnosová metoda – nájem provozních budov

Oceňované objekty se k datu ocenění nepronajímají. Výši dosažitelného nájmu určíme podle srovnatelných pronájmů od kterých odečteme náklady na údržbu a správu a případný nájem za pozemky jiných vlastníků. Z čistého dosažitelného nájmu spočítáme pomocí přímé kapitalizace hodnotu nemovitosti. V okolí Klokoč se zemědělské objekty aktuálně k pronájmu nenabízejí, využíváme rozšířené databáze nabídek v menších obcích s podobnou lokací v podobném stavebně technickém stavu.

Srovnatelný pronájem 1

Pronájem zemědělského objektu Kyjovice, okres Znojmo

Celková plocha 700 m²

Nájem 10,0 Kč/m²/měs

Cca 14 km severovýchodně od Znojma. Jedná se o část hospodářských prostor které jsou součástí většího zemědělského areálu. Budova je zděná, se sedlovou střechou krytou pálenou taškou. Předmětem pronájmu je hospodářská budova o velikosti cca 700 m². V minulosti využíváno jako kravín, později jako vepřín. Příjezd k budově je možný ze dvou stran. Nemovitost je napojena na elektřinu a přívod vody.



Srovnatelný pronájem 2

Pronájem zemědělského objektu Kočov - část obce Janov, okres Tachov

Celková plocha 1360 m²

Nájem 19,0 Kč/m²/měs bez DPH

Objekt bývalého kravína na trase Plzeň - Cheb - obec Kočov - Janov. Objekt je částečně rekonstruovaný - 60% nové střechy, nové okapy, nový rozvod elektřiny a osvětlení. V celém objektu je nová podlaha - litý beton. Z obou stran objektu jsou nová vrata, elektricky ovládaná. Součástí objektu je nová koupelna (WC a sprchový kout), kancelář.



Srovnatelný pronájem 3

Pronájem zemědělského objektu Střítež pod Křemešníkem, okres Pelhřimov

Celková plocha 1 773 m²

Nájem 10,0 Kč/m²/měs bez DPH

O k pronájmu zemědělské budovy kompletně připravené a zkolaudované pro jatka a zpracování drůbeže. K prostorům patří prostorná stodola a hala pro chov drůbeže. Připojeno na veřejný vodovod. Elektrika přivedena. K objektu je k dispozici i byt, který může sloužit i pro ubytování, případně kancelář.



Srovnatelný pronájem 4

Pronájem objektu zemědělské výroby Náklo – Mezice

Celková plocha 1360 m²

Nájem 25,0 Kč/m²/měs

Zemědělský objekt, který slouží jako provozovna ovocné školky. Podlahová plocha objektu je 900 m², dále 200 m² tvoří skleník. K budově přiléhá přístřešek o výměře 330 m². Hlavní část v přízemí sloužila k uskladnění ovocných stromků. Nachází se zde hlinitá podlaha. Dále je zde zázemí s kanceláří o výměře 90 m² a sociální zázemí pro zaměstnance. V prvním patře je provedena vestavba využitelná jako kanceláře nebo zázemí pro zaměstnance o výměře 170 m², a dále velký půdní prostor cca 700 m². Objekt je napojen na elektřinu, plyn a obecní vodovod. Je zde vlastní studna a kotel na tuhá paliva. Objekt je umístěn u sjezdu z dálnice Olomouc



Tabulka obvyklých nájmu sestavená pomocí výše uvedených srovnatelných nabídek provozních objektů a z vlastní databáze, sestavené pro jednotlivé typy nemovitých věcí. Nájem jsou uvedeny jako průměrné podle kategorie daného typu a vychází z intervalu nejnižších a nejvyšších cen. Kategorie vyjadřuje kvalitu dané nem. věci z pohledu stavebně technického stavu a tržního potenciálu. Uvedená tabulka se týká nájmu v okrajovém centru malých obcí s dobrou dostupností větších měst.

Charakter	Kat.	min.	max.	průměr	průměr
		Kč/m ² /měs	Kč/m ² /měs	Kč/m ² /měs	Kč/m ² /rok
výrobní	A	80,0	125,0	102,5	1 230,0
	B	60,0	100,0	80,0	960,0
	C	40,0	55,0	47,5	570,0
skladové	A	55,0	90,0	72,5	870,0
	B	20,0	40,0	30,0	360,0
	C	10,0	15,0	12,5	150,0
kanceláře	A	90,0	130,0	110,0	1 320,0
	B	50,0	80,0	65,0	780,0
	C	30,0	50,0	40,0	480,0
sociální zázemí	B	25,0	40,0	32,5	390,0

Obvyklý nájem byl podle srovnání stanoven u jednotlivých objektů následovně:

SO 01 Seník v dezolátním stavu - skladový objekt kat.C, na minimální hranici 10 Kč/m²/měs. dále snížen o 50 % za plochy, které nelze využívat z důvodu poruchy střešního pláště.

SO 02 Dílna v dezolátním stavu - skladový objekt kat.C, na průměru 12,5 Kč/m²/měs. dále snížen o 20 % za plochy, které nelze využívat z důvodu poruchy střechy.

SO 03 Kravín - Odchov mladého dobytka - skladový objekt kat.C, na průměru 12,5 Kč/m²/měs.

SO 04 Hala kombinované konstrukce pro skladování a ustájení - skladový objekt kat.C, na průměru 12,5 Kč/m²/měs.

SO 05 část Dílna - výrobní objekt kat.C, na minimální hranici 40 Kč/m²/měs., dále snížen o 20 % za riziko stavu elektroinstalace (není revize)

SO 05 část Kanceláře- kanceláře kat.C, na průměru 40 Kč/m²/měs. dále snížen o 20 % za riziko stavu. Znalci nebyla umožněna prohlídka, vycházíme z popisu provozovatelky.

Výnosy z pronájmu:

účel	Užitná plocha m ²	Kč/m ² /rok	koef.	Kč/rok	Obsaze nost	Kč/rok
SO 01 Seník v dezolátním stavu	530,9	120,0	0,50	31 852	90%	28 666
SO 02 Dílna v dezolátním stavu	114,6	150,0	0,80	13 754	90%	12 379
SO 03 Kravín - Odchov mladého dobytka	620,7	150,0	1,00	93 110	90%	83 799
SO 04 Hala kombinované konstrukce pro skladování a ustájení	900,6	150,0	1,00	135 090	90%	121 581
SO 05 část Dílna	274,4	480,0	0,80	105 370	90%	94 833
SO 05 část Kanceláře	203,5	480,0	0,80	78 152	90%	70 337
						411 594

Celkový roční dosažitelný výnos z případného pronájmu předmětných nemovitých věcí se zohledněním technického stavu a případné neobsazenosti je celkem 411 594 Kč. Srovnatelné nájem jsou uvedeny bez DPH. U tohoto typu nájmu je výše DPH 21%, celkem tedy 498 029 Kč/rok vč. DPH.

Náklady pro trvale dosažitelný výnos:

typ	podíl	Kč/rok vč.DPH	poznámka
odpis (střádání na obnovu)	25,00%	124 507	z dosažitelného nájmu
správa		14 520	odhad
daň		10 000	odhad
pojištění		15 000	odhad
služby		0	platí nájemce
ostatní		85 562	pozemky nájem kap.6.4
celkem		249 589	

Celkové roční náklady vlastníka (provozovatele) nemovitých věcí jsou celkem 249 589 Kč/rok vč. DPH.

Kapitalizační míra pro výpočet výnosové hodnoty

Kapitalizační míra pro výpočet výnosové hodnoty je určena podle vývoje garantovaných úroků z bankovních vkladů, výnosnosti nemovitosti a obchodním rizikem.

Riziková přírážka		Dílčí riziková přirážka
Hospodářský růst	přiměřené	0,25%
Legislativní rizika	přiměřené	0,25%
Politická rizika	přiměřené	0,25%
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	přiměřené	0,25%
Míra konkurenčního prostředí	přiměřené	0,25%
Poptávka	přiměřené	0,25%
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Lokalita		
Atraktivita obce	přiměřené	0,25%
Atraktivita lokality v rámci obce	přiměřené	0,25%
Dopravní dostupnost lokality	přiměřené	0,25%
Technická data		
Standard nemovitosti	přiměřené	0,25%
Technický stav nemovitosti	přiměřené	0,25%
Havárie a živelné katastrofy	vysoké	0,76%
Riziko nepronajitelnosti		
Současná obsazenost	zvýšené	0,46%
Budoucí nepronajitelnost	zvýšené	0,46%
Riziko ztráty atraktivity nemovitosti	zvýšené	0,46%
Celková riziková přirážka		4,89%

Míra kapitalizace = RP (Přibor) + (GP (státní dluhopisy)- RP) + SP (riziková přirážka)

	RP (Přibor)	GP (státní dluhopisy)	SP (riziková přirážka)	výsledek
míra kapitalizace =	2,20%	2,75%	4,89%	9,84%

Výpočet:

čistý roční výnos (V)	248 439	Kč/rok
míra kapitalizace (k)	9,84%	tržní
<hr/>		
výnosová hodnota (VH)	2 524 790	Kč (VH = V/k)
		3/4 podíl M. Dolenské
výnosová hodnota podílu	1 893 592	Kč
		- 20% riziko prodeje podílu
<hr/>		
výnosová hodnota celkem	1 514 874	Kč

Cena nem. věcí je podle výnosového ocenění celkem 1 514 874 Kč vč. DPH

7 SHRNU TÍ OCENĚNÍ - rekapitulace

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovit cenu obvyklou vybraných nemovitých věcí v Klokočí u Turnova tak, jak je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku): "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku k datu 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".

Obvyklou cenu nemovitých věcí jsme stanovili na úrovni výnosové metody ocenění, ke které je k dispozici dostatek vstupních údajů pro výpočet. Protože se jedná o nemovité věci ve spoluvlastnickém podílu umístěných na pozemcích jiných vlastníků, nebyla z důvodu nedostatku srovnatelných prodejů použita srovnávací metoda ocenění. Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, by byla dosažitelná při jeho prodeji za podmínek platných v době ke kterému je majetek oceňován.

Cena obvyklá nemovitostí je celkem
1 515 000 Kč

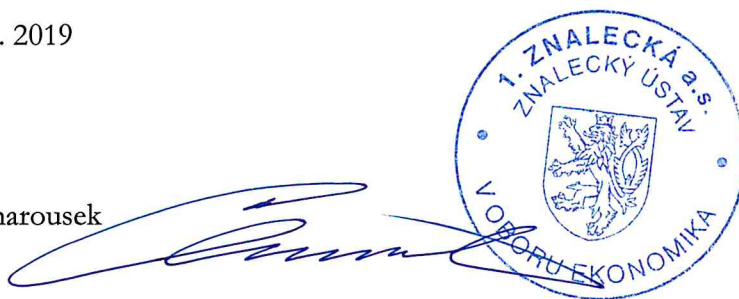
(po zaokrouhlení na celé tisíce včetně DPH)

V Liberci dne 10. 7. 2019

Vypracoval:

Ing. arch. David Charousek

1. Znalecká a.s.



8 IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE

Znalecký posudek podal znalecký ústav 1. Znalecká a.s., sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 31. 3. 2005, č.j. Spr. 180/2004-ODS-ZN/9, podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování nemovitostí a staveb,
- oceňování podniků a jejich částí, včetně přezkoumání
- smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho částí,
- posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti občanských a průmyslových staveb a podnikatelských záměrů
- oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží,
- oceňování nehmotného majetku, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků
- oceňování finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů,
- oceňování pohledávek,
- oceňování obchodního jmění při přeměnách společností,
- přezkoumávání smluv o přeměnách obchodních společností včetně zpracovávání zpráv,
- přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři,
- přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku,
- stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- zjišťování hodnot vypořádacích podílů

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2305-053-2019

Počet stran posudku je 23 a přílohy.

V Liberci dne 10. 7. 2019

Ing. arch. David Charousek

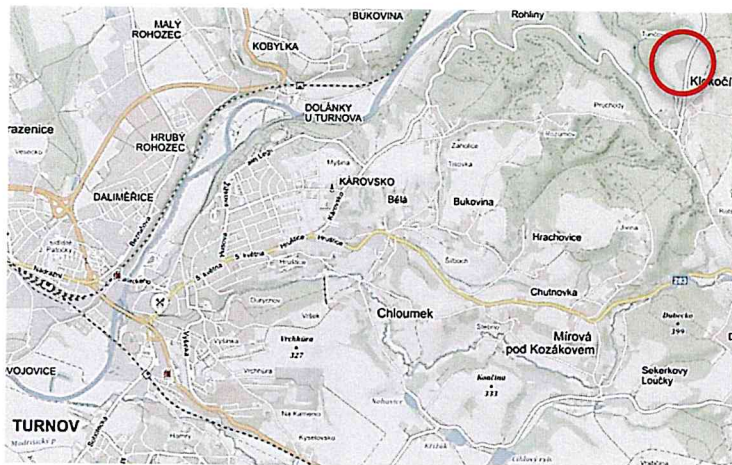
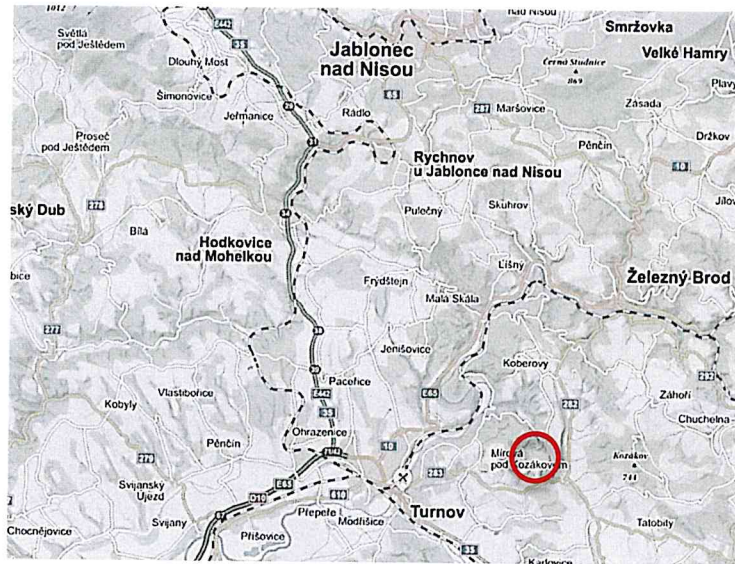
1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350



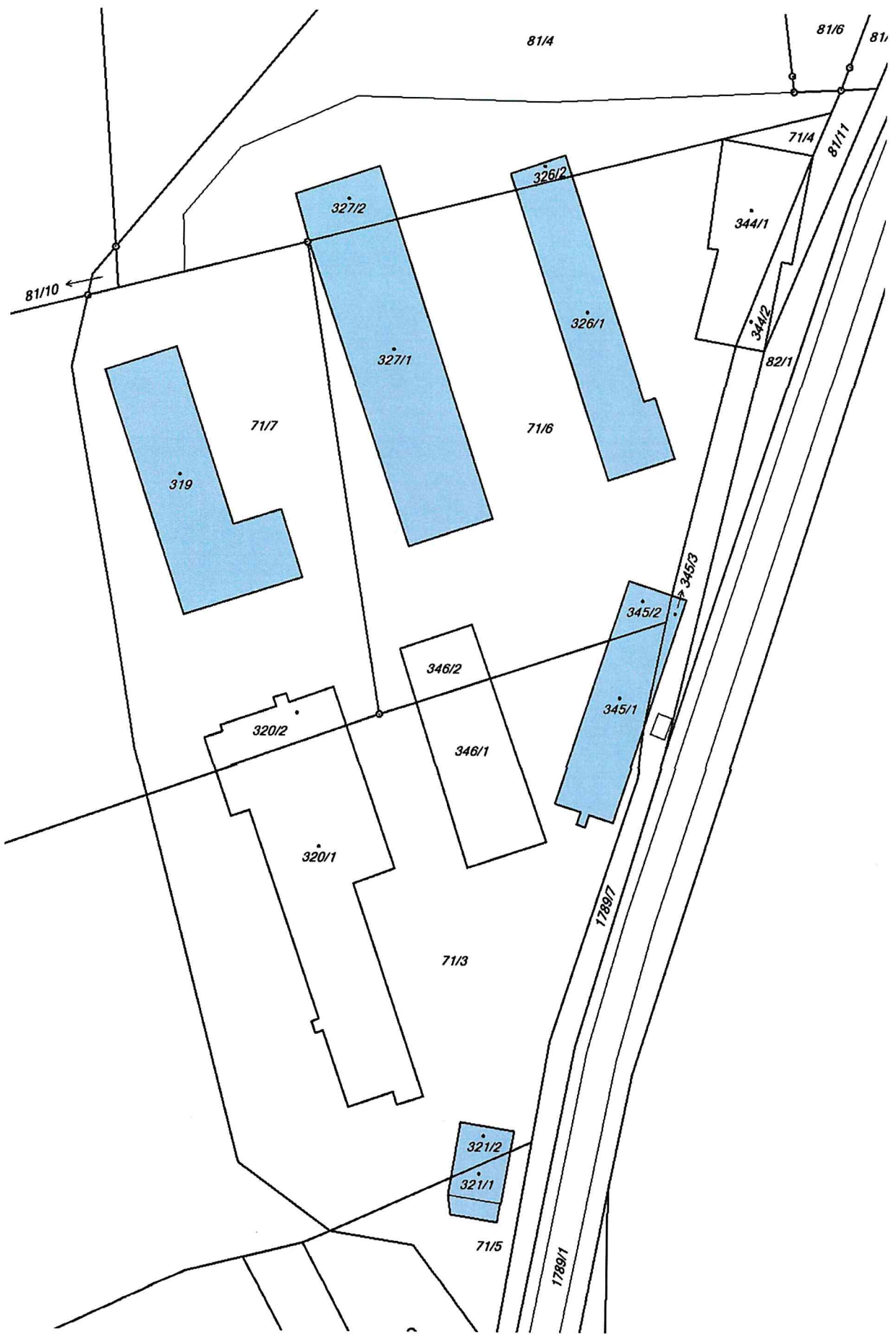
9 PŘÍLOHY

1. Místopisná mapa
2. Snímky katastrální mapy
3. Fotodokumentace
4. Výpisy listů vlastnictví z katastru nemovitostí

Příloha č. 1 - místopisná mapa



Příloha č. 2 - kopie katastrální mapy



Příloha č. 3 - fotodokumentace



SO 01 Seník



SO 01 Seník



SO 02 Dílňa



SO 02 Dílňa



SO 03 Kravín OMD



SO 03 Kravín OMD



SO 04 Hala



SO 04 Hala



SO 04 Hala



SO 04 Hala



SO 05 část Dílna



SO 05 část Dílna



SO 05 část Kanceláře



SO 05 část Kanceláře

Příloha č. 4 – Výpis listu vlastnictví z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 219 / 2017 pro VRŠANSKÝ a spol., v.o.s.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna	475716/030	3/4
Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 16200 Praha 6	696012/4523	1/4

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 319, LV 392	
bez čp/če	zem.stav	St. 321/1, LV 379	
bez čp/če	zem.stav	St. 321/2, LV 134	
bez čp/če	zem.stav	St. 326/1, LV 186	
bez čp/če	zem.stav	St. 326/2, LV 32	
bez čp/če	zem.stav	St. 327/1, LV 186	
bez čp/če	zem.stav	St. 327/2, LV 32	
bez čp/če	zem.stav	St. 345/1, LV 134	
bez čp/če	zem.stav	St. 345/2, LV 186	
bez čp/če	zem.stav	St. 345/3, LV 10001	

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 102 385,65 Kč s přísl., k podílu 3/4

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO: 475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 101 EX 3870/11 -21 ze dne 05.01.2012.

Z-113/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 81 822,94 Kč s přísl., k podílu 3/4

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

Typ vztahu

Povinnost k

475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 131 EX 3869/11 -12 ze dne 05.01.2012.

Z-114/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 199 384,46 Kč s přísl., k podílu 3/4

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO: 475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 131 EX 3868/11 -14 ze dne 05.01.2012.

Z-115/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 75 875,- Kč s přísl., k podílu 3/4

Oprávnění pro

Zourek Ladislav, Žižkova 219/12, 25092 Šestajovice, RČ/IČO: 620926/0277

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO: 475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 101 EX 8333/11-22 ze dne 13.03.2012.

Z-1436/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

č.j.24611/00/522/exp. ze dne 17.8.2000, den vzniku zástavního práva 14.6.2000 - FÚ Turnov - k podílu 1/4 (dlužník: Josef Salaba)

Povinnost k

Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 16200
Praha 6, RČ/IČO: 696012/4523

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Rozh.správce daně o zříz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 24611/2000.

POLVZ:47/2000

Z-4500047/2000-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 3/4 v SJM

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX 3868/11 -13 ze dne 05.01.2012.

Z-115/2012-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Komerční banka, a.s., k podílu 3/4 v SJM

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX 3869/11-27 ze dne 18.02.2012.

Z-925/2012-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Ladislav Zourek, k podílu 3/4 v SJM

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX 8333/11-21 ze dne 13.03.2012.

Z-1436/2012-608

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9 - Kbely
Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 7 Exe 2842/2011-9 ze dne 17.01.2012; uloženo na prac. Semily

Z-1436/2012-608

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň - město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-18689/2016 -008 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2016. Zápis proveden dne 02.01.2017; uloženo na prac. Semily

Z-3874/2016-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4, oprávněný: Město Turnov

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-18689/2016 034 ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2016. Zápis proveden dne 05.01.2017; uloženo na prac. Semily

Z-3875/2016-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,
140 00 Praha 4

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 00357/17-012 k 7 EXE-451/2017 9 ze dne 28.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2017. Zápis proveden dne 17.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-32808/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4, oprávněný: Vodafone Czech Republic a.s.

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

Typ vztahu

Povinnost k

475716/030

Stavba: bez čp/če na parc. St. 319, Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 321/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 326/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 327/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/1,
Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/2, Stavba: bez čp/če na parc. St. 345/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX 00357/17-033 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2017. Zápis proveden dne 18.07.2017; uloženo na prac. Semily

Z-1978/2017-608

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

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSHK 15 INS 219/2017-A-52/celk.5 ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2018. Zápis proveden dne 05.06.2018; uloženo na prac. Semily

Z-1550/2018-608

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna, RČ/IČO:
475716/030

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSHK 15 INS 219/2017-A-52/celk.5 ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2018. Zápis proveden dne 05.06.2018; uloženo na prac. Semily

Z-1550/2018-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 25D 562/2012 - 40 ze dne 05.06.2013. Právní moc ke dni 05.06.2013.

Z-3782/2013-608

Pro: Dolenská Marta, č.p. 269, 51301 Chuchelna

RČ/IČO: 475716/030

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 90 EX - 4/16-42 ze dne 10.10.2016. Právní moc ke dni 26.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.11.2016. Zápis proveden dne 15.12.2016.

V-6670/2016-608

Pro: Svobodová Jana Mgr., Boučkova 1821/19, Břevnov, 16200 Praha 6 RČ/IČO: 696012/4523

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577227 Klokočí

Kat.území: 666483 Klokočí u Turnova

List vlastnictví: 296

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.07.2019 12:24:41

