

Znalecký posudek č. 051398/2024 – 1749

o ceně dle platné oceňovací vyhlášky a ceně obvyklé (tržní) nemovitosti podle z. č. 151/1997 Sb –zemědělské stavby bez čp. / če na stavební parcele č. 444/1 a 444/2 bez pozemkových parcel č. 444/1 a 444/2, k. ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, kraj Liberecký.

Objednatel posudku:

JUDr. Filip Punda
Pražská 100
377 01 Jindřichův Hradec
IČO 71471812



Znalecký úkol:

úz. I. Ocenit nemovité věci bez příslušenství dle platné oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou (tržní) a to: zemědělské stavby bez č.p./č.e na stavební parcele č. 444/1 a 444/2 bez příslušenství a bez pozemku č. 444/1 a 444/2, zapsané na LV č. 418, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Modřišice, kat. území Modřišice.

Posudek vypracoval:

ing. Jaroslav Najman, znalec bytem
Mánesova 67, 466 02 Jablonec nad Nisou
tel. 603 567 109

Datum místního šetření:

17. 6. 2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

17. 6. 2024

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou požadovány

V Jablonci nad Nisou dne 24. 6. 2024

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran včetně titulního listu a 3 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 x elektronicky ve formátu PDF

Obsah

1. Úvod – titulní strana, základní údaje, foto – pohled jihozápadní
2. Obecné předpoklady a omezující podmínky
3. Osvědčení a prohlášení
4. Základní údaje, nález
5. Metody oceňování
6. Oceňování nemovitosti a jeho analýza
7. Závěrečná analýza
8. Závěr – odpovědi na znalecké otázky
9. Přílohy
 - Příloha č. 1. Kopie výřezu z katastrální mapy
 - Příloha č. 2. Kopie výpisu z KN k datu 28. 5. 2024
 - Příloha č. 3. Kopie mapy oblasti
 - Příloha č. 4. Fotodokumentace nemovitosti
10. Znalecká doložka

2. 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).

3. Osvědčení a prohlášení

Znalec a zpracovatel posudku tímto osvědčuje a prohlašuje, že

1. V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal 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.

4. Základní údaje, nález

4.1. Charakteristika nemovitosti, způsob využití:

V katastru nemovitostí je objekt veden jako zemědělská stavba, svým charakterem se jedná o samostatný zemědělský objekt pro chov prasat. V současné době je objekt dokončen, jsou v něm na části plochy ponechány prostory pro chov prasat (v současné době bez využití) a na části plochy je zařízení již demontováno, sociální zázemí pro zaměstnance (v horším technickém stavu) dnes nevyužívané. Objekt je v současné době využíván na části jako dílna a ke skladování dle potřeby současného majitele. Na části ploch je ještě původní zařízení (ohrada pro chov prasat), v půdním prostoru poměrně velké zásoby slámy. V objektu je uskladněno velké množství různého materiálu např. z osobních aut atd.

4.2. Majetek subjektu, vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaný majetek je zapsán na jednom listu vlastnictví: LV č. 418 k.ú. Modřišice, obec Modřišice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Vlastnické právo:

Poroch Viktor, Antonína Dvořáka 335. Turnov

Adresa nemovitosti: Nemovitost obec Modřišice, okr. Semily.

Podklady pro vypracování posudku

Písemná objednávka: pana JUDr. Pundy formou emailu ze dne 17. 6. 2024 se stanovením úkolu na tržní ocenění zemědělského objektu na st. p. č. 444/1 a 444/2 bez ocenění pozemku.

Projektová dokumentace: nebyla k dispozici

Stavebně právní údaje: nebyly předloženy

Ostatní informace: Databáze informačních zdrojů z realitních serverů a analýzy realitního trhu na serverech www.sreality.cz, databáze znalce

Objednatel posudku ručí za pravdivost všech předaných informací a dokumentů dodaných jako podklady pro ocenění výše uvedeného nemovitého majetku!

4.3. Podklady opatřené znalcem

Literatura: Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb.

Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc

Věcná břemena od A do Z, Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala

Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala

Místní šetření:

Místní šetření bylo provedeno dne 17. 6. 2024 za přítomnosti pana Poroča s prohlídkou a zaměřením nemovitosti.

4.4. Součásti nemovitosti

1) výčet neoceňovaných položek:

a) Pozemky

Pozemkové parcely:					
Poř. čís.	Parcela číslo	výměra parcely m2	Druh pozemku	Stavba	% podíl z celkové výměry
LV 35 k. ú. Modřišice					
1	444 / 1	561	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská stavba bez čp / če	70,57
LV 123 k. ú. Modřišice					
3	444 / 2	234	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská stavba bez čp / če	29,43
Výměra celkem					
		795			100,00

b) Venkovní úpravy

b) výčet oceňovaných položek:

c) Zemědělský objekt bez čp./če. na stavební parcele č. 444/1 a 444/2 k. ú. Modřišice

4.5. Restituční a jiné váznoucí nároky, zástavní právo, věcná břemena, úvěry, leasing, závazky plynoucí z negativních vlivů na životní prostředí, případně jiná omezení:

Na LV č. 418 k. ú. Modřišice je evidováno zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz. Příloha č. 1, ostatní závady nejsou znalci známy.

Přístup k nemovitosti je přes pozemky cizího vlastníka č. p. 645/11 a 645/12 k.ú. Modřišice:

Parcelní číslo:	645/11
Obec:	Modřišice [577324]
Katastrální území:	Modřišice [697940]
Číslo LV:	35
Výměra [m ²]:	3358
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastnické právo

Hradil Jiří, č. p. 70, 51101 Modřišice

Parcelní číslo:	645/12
Obec:	Modřišice [577324]
Katastrální území:	Modřišice [697940]
Číslo LV:	462
Výměra [m ²]:	3571
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastnické právo	Podíl
Bartoniček Marek, Rybníček 73, 50601 Brada-Rybníček	1/2
Janouchová Monika Mgr., Na Tobolce 209, Holínské Předměstí, 50601 Jičín	1/2

Nemovitost není umístěna v záplavové ani zátopové oblasti (zjištěno na mapě povodňového území).

4.6. Popis okolí, kde se oceňovaný majetek nachází, popis oceňovaného majetku:

a) Charakteristika obce:

Obec Modřišice se nachází v okrese Semily a to cca 4 km západně od města Turnov. V současné době v obci žije 443 obyvatel. V obci je minimální občanská vybavenost za kompletní vybaveností nutno dojíždět do Turnova, V obci je zaveden vodovod, kanalizace a elektřina. V obci je omezený počet pracovních příležitostí a za prací nutno dojíždět.

b) Poloha nemovitosti:

Oceňovaný objekt je na rovině. Přístup k hranici pozemku č. 645/11 a 645/12 je po zpevněné obecní komunikaci. Objekt je umístěn na jižním okraji obce, v klidné lokalitě vhodné pro podnikání, mimo zástavbu rodinných domů. Zastávka MHD je cca do 600 m. Rychlostní komunikace Praha – Turnov – Liberec, nájezd ve vzdálenosti do 4 km.

c) Stav posuzované nemovitosti:

Údaje o nemovitosti:	Stávající stav:
Současné využívání stavby:	sklad, dílna
Stavba dokončena v roce:	cca z roku 1965
Zásadní změna stavby v roce:	nebyla provedena
Stavebně technický stav stavby:	horší před opravou a rekonstrukcí
Konstrukce stavby:	zděná
Vytápění:	na tuhá paliva (jen sociálního zázemí) nefunkční
Využití:	v současné době minimální
Okolí:	zemědělské a průmyslové objekty
Příjezd:	k objektu po nezpevněné komunikaci po pozemku jiného vlastníka
Přípojky:	elektro, vody ze studny jiného vlastníka dnes zřejmě přívod nefunkční, jímka na parcele jiného vlastníka
Poloha v obci:	na okraji obce
Dopravní dostupnost MHD (do 15 minut pěšky):	ano
Dopravní dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy (do 15 minut autem):	ano

d) Základní popis objektu a technický stav:

Zemědělská stavba samostatně stojící, umístěná v zahradě, není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a prostorný půdní prostor zřejmě určený pro skladování slámy. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Objekt byl postaven pro chov prasat, se zázemím pro zaměstnance – zřejmě šatny, kancelář, sociální zázemí. Objekt je napojen na rozvod elektro. Objekt byl napojen na vodu ze studny umístěné na pozemku západně od objektu, ale údajně dnes přívod zřejmě nefunkční, kanalizace svedena do jímky vedle objektu, vše na pozemku jiného vlastníka.

Ze severní strany je k objektu přistavěn přístřešek s pultovou střechou, který stojí na parcele č. 645/11 a 645/12, tento přístřešek není zakreslen v katastrální mapě, je nutno dát do souladu s katastrem nemovitostí, **přístřešek není součástí ocenění v tomto znaleckém posudku.**

Stavba standardně založená nejspíš s izolací proti zemní vlhkosti, ale dnes již asi nefunkční nebo z části nefunkční, lokálně je na zdivu patrná vztlínající vlhkost. Zdivo cihelné, v prostoru haly jsou umístěny betonové sloupy, přes které jsou patrné průvlaky na vynesení stropu. Stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová dřevěná – střešní krytina azbestocementové šablony, na části azbestocementové vlnovky, které údajně vyměnil současný vlastník, na některých místech krytina chybí nebo je poškozená a lokálně zatéká – riziko poškození tesařských konstrukcí, zděných konstrukcí, stropu (nejen vlivem mrazu). Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody) lokálně chybí. Vnitřní a

vnější omítky jsou štukové lokálně poškozené vzlínající vlhkostí, zatékáním, místy již chybí. Vnitřní obklady na WC a ve sprchách, vnější obklady chybí. Dveře dřevěné do ocelové zárubně, některé poškozené, některé chybí, okna dřevěná jednoduchá, některá poškozená, rozbitá, na chodbě luxfery. Podlahy - betonová mazanina, v části haly kde bylo již demontováno ohrazení pro prasata a v těchto místech je nutno v pásech doplnit betonovou podlahu (byl tam zřízen žlab pro sběr fekálií, dnes vyplněno cihlami pro zajištění rovinnosti podlahy), v sociálním zázemí keramická dlažba, PVC - na hranici životnosti. Vytápění chybí, dříve zřejmě kamna na tuhá paliva. V objektu jsou provedeny vnitřní rozvody elektrického proudu 230 /400 V, hromosvod je. Proveden rozvod teplé a studené vody, kanalizace dnes zřejmě nefunkční. Ohřev teplé vody v elektrickém bojleru – dnes nefunkční. Samostatné WC s horní nádrží (přívod utržen), dnes se nepoužívá. Ostatní vybavení chybí.

V objektu je uskladněno velké množství různého nejspíš dnes nepotřebného materiálu na automobily, velké množství ojetých pneumatik, jízdních kol atd., na půdě velké množství slámy, která bude stará již minimálně cca 20 let. Náklady na vyklizení objektu a likvidaci je odhadnuta na 200.000,- Kč a o tuto částku je ponížena zjištěná cena nemovitosti (tato cena může být rozdílná od skutečných nákladů, záleží vždy na tom, jakým způsobem bude likvidace probíhat a prováděna včetně případného alternativního využití likvidovaného materiálu).

Venkovní úpravy přípojka elektro, vody, jímka atd. nejsou předmětem ocenění, jsou umístěny na pozemku jiného vlastníka.

e) Druh stavby – účel užití:

Jedná se o halu, protože splňuje podmínky § 2 písm. a) vyhlášky č. 279/1997 Sb.:
- stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí o velikosti každého prostoru minimálně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky (sloupy, pilíře) a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m, zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

f) Dispoziční řešení:

1. NP – sklad s dílnou (v severní části), chodba, tři pokoje (dříve zřejmě šatny), sprchy, WC, předsín, místnost s rozvaděčem, místnost s čerpadly, stáj – sklad – hlavní plocha haly
Půdní prostor – prostor pro skladování (v současné době zaplněno z větší částí slámou ještě zřejmě z hospodaření JZD)

g) Parametry (orientační povahy):

Zastavěná plocha hlavní stavbou:	795,41 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby:	5924,09 m ³
Užitná plocha podlahová započitatelná:	795,41 m ²
Plocha pozemku:	není předmětem ocenění
Rok provedení – kolaudace cca:	1965
Rok provedení rekonstrukce, modernizace:	nebyla provedena, cca původní stav s občasnou neúplnou běžnou údržbou

5. Metoda oceňování

5.1. Zjištění ceny nemovitosti dle platné vyhlášky

Hodnota – cena dle platné vyhlášky k datu ocenění je zpracována dle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb.

5.2. Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu realit, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a neustálý pohyb cen u jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocené prodeje nebo nabídky na realitních portálech by neměly být starší než 1 rok, protože zpravidla po době delší ztrácí svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě
- konstrukční systémy
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení

Porovnávací metoda pro nemovitosti – budovy, stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a nebo jsou v aktuální nabídce realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty K1 – K8, aby výsledná cena byla co nejbližší ceně obvyklé.

Zjištění tržní ceny nemovitosti

Obvyklá (tržní) cena je cena, za kterou lze danou nemovitost obvykle prodat v daném místě a čase. Při stanovení obvyklé ceny se vychází:

- ze skutečných prodejů jiných – obdobných nemovitostí v daném místě a čase
- ze skutečných prodejů v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek realizovaných prodejů
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v daném místě a čase
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek registrovaných nabídek
- z ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky s přihlédnutím k místním poměrům
- ze zjištění hodnoty nemovitosti metodou věcné hodnoty
- ze zjištění hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem
- z kombinace výše uvedených způsobů

S ohledem na charakter nemovitostí a požadavky oceňovací vyhlášky je pro stanovení tržní (obvyklé) ceny využito dvou metod:

- výpočtem dle platné oceňovací vyhlášky
- metodou porovnávací

Tržní (obvyklá) cena závisí na řadě faktorů:

- na druhu nemovitosti
- jak majitel nemovitosti spěchá na prodej
- na lokalitě
- na atraktivitě nemovitosti
- na technickém stavu
- na skladbě okolního obyvatelstva
- na životním prostředí
- na infrastruktuře
- na vzdálenosti od města
- na množství pracovních příležitostí
- na skladbě uživatelů jednotlivých bytů, resp. okolních nemovitostí atd.

Protože v současné době by se měly používat v co největší míře realizované prodeje, kterých je omezené množství, lze použít i uskutečněné starší prodeje a ty pomocí ČSOB INDEXu upravovat.

Pro ocenění porovnávací metodou se vychází z realizovaných prodejů podobných nemovitostí v dané lokalitě, v daném regionu. Protože byly některé prodeje v uvedeném vzorku realizovány dříve, jsou korigovány realizované ceny podle indexu vývoje cen nemovitých věcí vyplývající z databáze ČSOB banky, a.s. ČSOB sestavuje kvartálně index vývoje cen nemovitostí v České republice. ČSOB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota je vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu zůstává z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Níže je pro kontrolu uveden ČSOB index pro cca sledované období. ČSOB index je vždy vydán s určitým s požděním, takže výpočet se

zpravidla provádí z hodnot min. o jedno čtvrtletí starší než vlastní ocenění, takto vzniklá nepřesnost je zanedbatelná.

období	Stavby - 1/2 růstu RD	Pozemky komer 1/2 růstu z pozemků pro RD
4/2022	153,90	189,40
1/2023	153,8	194,7
2/2023	153,2	197,6
3/2023	153,5	199,25
4/2023	153,8	199,25
1/2024	154,95	200,45

Pozemky:

nemovitost	oceněno k	prodej k	výpočet	koef. ČSOB index
1	1Q2024	3Q2023	=200,45/199,25	1,01
2	2Q2024	2Q2024		1,00
3	1Q2024	2Q2023	=200,45/197,6	1,01
4	1Q2024	1Q2023	=200,45/194,7	1,03

6. Ocenění nemovitosti

6.0. Stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků pro účely bydlení v RD a komerční pozemky porovnávací metodou

Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí – stavebních pozemků pro rodinné bydlení a pozemky komerční

Zjištěné obvyklé ceny prodeje obdobných nemovitostí jsou z databáze znalce a portálu realitních kanceláří ve druhém čtvrtletí roku 2024, využit portál Sreality.cz.

Nemovitost č. 1 – Stavební pozemek, Sychrov, okr. Liberec – realizovaný prodej 3Q / 2023



plocha pozemku 2379 m², **Cena: 4,500.000 Kč**, (1.891,55 Kč/m²), okraj širšího centra obce, inženýrské sítě: elektro, voda

Popis: rovinatý, slunný pozemek, dle územního plánu určen k zastavění rodinným domem, v současné době zde je zahradní domek vhodný i jako zařízení staveniště. Pozemek oplocený, zámek Sychrov cca 400 m.

Nemovitost č. 2 – Komerční pozemek Hrubá Skála - Hnanice, okr. Semily. – portál Sreality.cz 06/2024



plocha pozemku 6705 m², **Cena: 6,027.795 Kč**, (899 Kč/m²) okraj obce, inženýrské sítě: elektro, voda

Popis: stavebního pozemku 6 705m² v obci Hnanice pod Troskami u Turnova. Jedná se o pozemek při hlavní komunikaci spojující Turnov - Jičín, územním plánem část schválen částečně pro komerční účely, částečně pro stavbu rd. Aktuálně jsou na pozemku 3 zpevněné plochy, vhodné pro další využití a je zde funkční rybníček. Z pozemku krásný výhled na trosky a zámek Hrubá Skála.

Nemovitost č. 3 – Stavební pozemek, Rádlo, okr. Jablonec nad Nisou – realizovaný prodej 2Q / 2023



plocha pozemku 1986 m², **Cena: 3,950.000 Kč**, (1.988,92 Kč/m²), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení na elektro

Popis: prodej pozemku o velikosti 1986 m, určený k výstavbě rodinného domu. Nachází se v obci Rádlo, 6 km od Jablonce nad Nisou. Pozemek je mírně svažitý, orientován na jih, což zaručuje dostatek slunečního světla po celý den. Z pozemku je také krásný výhled na okolní přírodu, a tak vytváří ideální místo pro klidné a pohodové bydlení. Součástí prodeje je i podíl na přístupové cestě. V obci MŠ, ZŠ do 5. tř., praktická lékařka. Autobusová doprava do Jablonce. Vlak na trati Liberec - Rychnov - Turnov. Pozemek se nachází v blízkosti rychlostní silnice R35 Liberec - Praha a to usnadňuje rychlé a pohodlné spojení s okolními městy a obcemi

Nemovitost č. 4 – Stavební pozemek, Smržovka, okr. Jablonec n. N. – realizovaný prodej 01 /2023



plocha pozemku 1047 m², **Cena: 1,099.000 Kč**, (1050 Kč/m²) okraj obce, inženýrské sítě: elektro, voda

Popis: prodej stavební parcelu o výměře 1047 m² ve městě Smržovka, v Jizerských horách. Územním plánem je pozemek určen jako plocha smíšená, obytná-městská, k zastavění jedním rodinným domem. Plocha je mírně svažité, s celodenním slunečním svitem. Pozemek je přístupný z přiléhající místní asfaltové komunikace. Inženýrské sítě - městský vodovod v místní komunikaci, elektřina 220V, 380V v nadzemním vedení 1kW, připojení ze sloupu ČEZ. Kanalizace v místě není, doporučujeme čistírnu odpadních vod. Dle přiloženého geometrického plánu se jedná o pozemek A. Veškerá občanská vybavenost je v obci, výborná dopravní dostupnost, blízkost lyžařských areálů

Ocenění porovnávací metodou – pozemků stavebních pro bydlení a komerční:

Hodnocená nemovitost:	
Plocha pozemku (m ²)	795
Umístění v obci	na okraji obce
Inženýrské sítě	elektro

Název	Srovnatelná nemovitost číslo			
	1	2	3	4
Cena prodejní (Kč)	4 500 000	6 027 795	3 950 000	1 099 000
Plocha pozemku (m ²)	2379	6705	1986	1047
Cena za 1 m ² (Kč/m ²)	1 892	899	1 989	1 050
Umístění v obci	okraj obce	okraj obce	střed obce	okraj obce
P1	1,00	0,95	1,00	1,00
P2	1,04	1,15	1,03	1,01
P3	1,00	1,00	0,95	0,97
P4	0,93	0,93	1,00	0,93
P5	1,01	1,00	1,01	1,03
Upravená cena za 1 m ² pozemku (Kč/m ²)	1 840	912	1 974	981
Počet porovnávaných nemovitostí	4			
Cena UP - maximum (Kč/m ²)	1 974			
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m²)	1 427			
Cena UP - minimum (Kč/m ²)	912			
Plocha pozemku posuzované nemovitosti (m²)	795			
Obvyklá cena oceňovaného pozemku (Kč)	1 134 117			

Koeficient:	Popis:
P1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
P2	= velikost pozemku
P3	= poloha
P4	= inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina)
P5	= ostatní - ČSOB index

6.0. Závěr – ceny zjištěné porovnávací metodou v oddílu 6.0. slouží pro stanovení odpočtu z důvodu, že objekt stojí na pozemku jiného vlastníka v části stanovení obvyklé ceny nemovitosti v porovnávací metodě.

6.1. Cena podle platného oceňovacího předpisu

6.1.1. Pozemky § 3 a § 4 – nejsou součástí rekapitulace ocenění, zpracováno pro stanovení koeficientu trhu a polohy

Druh pozemku			Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky			p1	p2
číslo parcely			444 / 1	444 / 2
výměra	Pp	m2	561	234
ZC = ZCv*01*02*03*04*05*06, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2				
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	874,00	874,00
O1- koeficient - Velikost obce	O1	V	0,50	0,50
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	IV	0,60	0,60
O3- koef. - Poloha obce	O3	V	1,00	1,00
O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	II	0,85	0,85
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	III	0,90	0,90
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	V	0,85	0,85
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	170,50	170,50
ZCU = ZC*I, (I= It*Io*Ip), Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 4 (Ip)				
It - index trhu = $P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \text{sumaPi})$ i=1-5		It	0,770	0,770
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	III	0,06	0,06
P2 - Vlastnické vztahy	P2	I	-0,03	-0,03
P3 - Změny v okolí, vyhledávaná oblast	P3	III	0,08	0,08
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	I	-0,04	-0,04
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost), stavba na pozemku cizího vlastníka	P5	I	-0,30	-0,30
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1,00	1,00
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1,00	1,00
P8 - Poloha obce	P8***	V	1,00	1,00
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1,00	1,00
Io - index omezujících vlivů pozemku = $1 + \text{sumaPi}$ i=1-6		Io	1,000	1,000
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0,00	0,00
P2 - Svažitost pozemku a expozice	P2	IV	0,00	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	P3	III	0,00	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0,00	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	P4	I	0,00	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0,00	0,00
Ip - index polohy pro pozemky..... = $P1 \times (1 + \text{sumaPi})$ i=2-7		Ip	0,420	0,417
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	0,30	0,30

P2 - Převažující zástavba v okolí	P2	V	0,01	0,01
P3 - Možnost napojení pozemku na inž. síť	P3	II	0,00	0,00
P4 - Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrch. těžbou)	P4	I	-0,01	-0,01
P5 - Parkovací možnosti	P5	II	0,00	0,00
P6 - Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P6	III	0,10	0,10
P7 - Vlivy ostatní neuvedené, vyhledávaná lokalita	P7	III	0,30	0,30
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	Kč/m2		55,14	54,74
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp	Kč		30 933	12 810
Cena ke dni odhadu celkem	Kč			43 743

6.1.2. Hala § 12 – ocenění nákladovým způsobem

Výpočet výměr pro ocenění:

1. NP	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
základní část	18,30	15,04	3,55	275,23	977,07
	45,51	11,43	3,55	520,18	1 846,64
Celkem 1. NP				795,41	2 823,71

Zastřešení vč. podkroví	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m2)	OP (m3)
zastavěná plocha (obdélník)	18,30	15,04		275,23	
výška půdní nadezdívky			0,15		41,28
výška hřebene nad nadezdívkou (50,0 %)			3,04		835,33
zastavěná plocha (obdélník)	45,51	11,43		520,18	
výška půdní nadezdívky			2,33		1 212,02
výška hřebene nad nadezdívkou (50,0 %)			1,95		1 011,75
Celkem zastřešení vč. podkroví				795,41	3 100,38

Rekapitulace		OP v %		ZP (m2)	OP (m3)
1. nadzemní podlaží		47,66		795,41	2 823,71
Zastřešení vč. podkroví		52,34		795,41	3 100,38
Rekapitulace celkem		100,00		1 590,82	5 924,09

Výpočet koeficientu vybavení K4:

Hala		typ K	Koeficient vybavení stavby							
rozsah		100,00%								
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Označení standardu	Objemový podíl dle přílohy 14	objemový podíl dané konstrukce v %	Upravený podíl	Objemový podíl stavby v %	Objemový podíl pro danou část stavby	Koeficient standardu	Upravený podíl koeficientem standardu
/1/	/2/	/3/	/4/	/5a/	/5b/	/5c/	/6/	/7/	/8/	/9/
1	Základy vč. zemních prací	běžné zakládání s izolací proti zemní vlhkosti, ale lokálně již asi nefunkční	P	0,123	100,00	0,123	100,00	0,12300	0,46	0,05658

2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm,	S	0,298	100,00	0,298	100,00	0,29800	1,00	0,29800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,091	100,00	0,091	100,00	0,09100	1,00	0,09100
4	Zastřešení mimo krytinu	krov sedlový dřevěný s bedněním, lokálně bude nutno provést opravu z důvodu zatékání	P	0,112	100,00	0,112	100,00	0,11200	0,46	0,05152
5	Krytina střech	azbestocementové šablony a vlnovky, lokálně zatéká	P	0,028	100,00	0,028	100,00	0,02800	0,46	0,01288
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, lokálně chybí	P	0,007	100,00	0,007	100,00	0,00700	0,46	0,00322
7	Úpravy vnitřních povrchů	omítky vápenné štukové, lokálně poškozené nebo chybějící	P	0,060	100,00	0,060	100,00	0,06000	0,46	0,02760
8	Úpravy vnějších povrchů	omítky vápenné hladké, lokálně poškozené nebo chybějící	P	0,032	100,00	0,032	100,00	0,03200	0,46	0,01472
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se, (v sociálním zázemí jsou)	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
10	Schody	chybí, do zdiva ve štítu jižní části osazeny stupadla pro výstup do půdního prostoru	CH	0,007	100,00	0,007	100,00	0,00700	0,00	0,00000
11	Dveře	hladké dřevěné do ocelové zárubně, některé poškozené, některé chybí	P	0,021	100,00	0,021	100,00	0,02100	0,46	0,00966
12	Vrata	Dřevěné posuvné	S	0,024	100,00	0,024	100,00	0,02400	1,00	0,02400
13	Okna	dřevěná jednoduchá, luxfery, některá okna poškozená, rozbitá	P	0,044	100,00	0,044	100,00	0,04400	0,46	0,02024
14	Povrch podlah	betonová podlaha, lokálně poškozená, nutno doplnit po žlábech pro fekálie	P	0,049	100,00	0,049	100,00	0,04900	0,46	0,02254
15	Vytápění	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelný i motorový proud,	S	0,048	100,00	0,048	100,00	0,04800	1,00	0,04800
17	Bleskosvod	v provedení FeZn	S	0,004	100,00	0,004	100,00	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	Ne	0,000	100,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	CH	0,052	100,00	0,052	100,00	0,05200	0,00	0,00000
26	Neuvedené kee	chybí	CH	0,000	0,00	0,000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
Součet				1,000		1,000		1,00	K₄ =	0,68396

Provedení konstrukce:

standardní ... S podstandardní ... P
chybí ... CH nadstandardní ... N
neuvažuje se ... Ne

Koeficient vybavení K₄ je nižší než vyhláškou předepsané mezní hodnoty od 0,8 do 1,20 z důvodu, že řada konstrukcí a vybavení je podstandardní z důvodu občasné, neúplné běžné údržby oproti standardu požadovaného vyhláškou.

Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky objektu:

Podlaží		Zastavěná plocha (m2)	Skutečná výška (m)	Plocha podlaží celkem (m2)	Použitá výška podlaží (m)	Plocha x výška podlaží (m3)
Označení	Část					
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/
1.NP	a	795,41	3,45			
				795,41	3,45	2 744,17
Celkem		795,41		795,41		2 744,17
počet	podlaží	1,00				
Průměrná zastavěná plocha		795,41	m2	Průměrná výška (m)		3,45

Zatřídění pro potřeby ocenění a výpočet ceny nákladovým způsobem:

Výpočet ceny budovy podle §12 a přílohy č. 8 resp. 9				
účel užití budovy: budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)				
Zatřídění pro potřeby ocenění			SKP	
konstrukce zděné		typ K	46.21.15.3.2	
Rok odhadu			roku	2 024
Rok pořízení resp. kolaudace, popř. odborný odhad			roku	1 965
Stáří		S	roků	59
Základní cena	0,00	ZC'	Kč/m3	1 468,00
Obestavěný prostor objektu	podle přílohy č. 1	OP	m3	5 924,09
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,45
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m2	795,41
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	-	1,075
Koeficient zastavěné plochy	0,92 + (6,6/PZP)	K2	-	0,9283
Koeficient výšky podlaží	0,30 + (2,80/PVP)	K3	-	1,1116
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	-	0,8000
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky (dle SKP)	Ki	-	3,023
Podklady pro přípočet - konstrukce neuvedené				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny kce neuvedené=CK /ZCxOPxK1xK2xK3xK5xKi		PK	-	0,00
Koeficient vybavení	standardní - viz. samostatný výpočet	K4	-	0,68
Základní cena upravená	ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	2 693,56
Výpočet opotřebení				
Způsob výpočtu opotřebení		O	%	0,00
lineárně S/Z x 100 %		O	%	69,41
Celková předpokládaná životnost dle přílohy č. 21 resp. (S + T)		Z	roků	85,00
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena		OP x ZCU	CN	Kč 15 956 900,73
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	15 956 900,73
Odpočet na opotřebení		O	Kč	11 075 966,39
Cena stavby určená nákladovým způsobem		CSn	Kč	4 880 934,34
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp=It*Ip		pp		0,323
Cena stavby ke dni odhadu		CS	Kč	1 578 494,17

S ohledem na stávající stav nemovitosti a neprováděnou běžnou údržbu nebo v omezeném rozsahu je předpokládaná životnost nemovitosti snížena z hranice 100 let dle vyhlášky na 85 let.

6.1.3. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

Poř. č.	Přehled oceněných nemovitostí	Cena ke dni odhadu
6.1.2.	Hala	1 578 494 Kč
	Odpočet, předpokládané náklady na vyklizení objektu v úrovni 1. NP a půdního prostoru včetně likvidace	-200 000 Kč
	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem činí	1 378 494 Kč

Cena nemovitosti zjištěná podle Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb.. **činí celkem 1,378.494,-Kč.**

6.2. Cena stanovená metodou porovnávací

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Způsob stanovení obvyklých (tržních) cen je uveden v části 5.2.

6.2.1. Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí - RD

Zjištěné obvyklé ceny prodeje obdobných nemovitostí jsou z portálu realitních kanceláří v druhém čtvrtletí roku 2024 a roku 2022 využit portál Sreality.cz, tyto ceny jsou aktuální a jsou použity z důvodu, že obdobné nemovitosti jsou vyjimečně obchodovány a znalec nemá k dispozici ceny skutečných prodejů obdobných nemovitostí.

Nemovitost č. 1 – Zemědělský objekt, Nová Ves nad Popelkou, okr. Semily - portál Sreality.cz 06/2024



podlahová užitná 1427 m², Podlaží: 2.NP, **Cena: 10,570.260 Kč** (7407 Kč/m²), Budova: cihlová, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 1502 m², inženýrské sítě: možnost napojení elektro, septik, možnost parkování 15 stání

Popis: k prodeji zemědělský objekt v atraktivní části obce Nová Ves nad Popelkou, umístěný na okraji obce s vynikající dostupností a blízko veškeré občanské vybavenosti. Objekt postaven z cihly na pozemku o rozloze 1502 m² nabízí užitnou plochu 1427 m², rozdělenou mezi dvě bytové jednotky s potenciálem pro další vestavbu v podkroví. K dispozici jsou také prostorné garáže a další vedlejší stavby včetně montované haly. Vše je elektrifikováno s odběrem z nedaleké trafostanice, vodovod i odpad jsou řešeny standardně. Kotelna na tuhá paliva a radiátory zabezpečují topení ve vybraných prostorách. Nemovitost se nyní využívá jako opravna a sklad zemědělských plodin, ale její potenciál pro další podnikání je velký, což podpoří i k dispozici územně plánovací informace.

Nemovitost č. 2 – Zemědělský objekt, Úpice – Radeč, okr. Trutnov - portál Sreality.cz 06/2024



podlahová užitná 713 m², Podlaží: 2.NP, **Cena: 1,630.000 Kč** (2286 Kč/m²), Budova: cihlová, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 2168 m², inženýrské sítě: možnost napojení elektro, vodovod, septik

Popis: zemědělský objekt s pozemkem v malebné vesničce Radeč, která je součástí obce Úpice. Tento unikátní cihlový objekt se nachází na pozemku o rozloze 2168 m², přičemž užitná plocha nemovitosti činí působivých 713 m² a skládá se ze stodoly, kravínu, přípravny, prostorné půdy a dalších přilehlých prostor. Objekt je napojen na obecní vodovod a elektrický proud. Stavba kolem sebe ukrývá klidnou atmosféru obce, což předurčuje nemovitost jako ideální místo pro ty, kteří hledají odpočinek od ruchu města, avšak s pohodlnou dostupností všech důležitých služeb. Nabízejí volnost pro realizaci vašich snů, ať už se jedná o agroturistiku, farmaření, bydlení nebo jiné podnikatelské záměry. Objekt se v tuto chvíli nevyužívá a je ihned k dispozici.

Nemovitost č. 3 – Zemědělský objekt, Batňovice, okr. Trutnov - portál Sreality.cz 06/2024



podlahová užitná 900 m², Podlaží: 2.NP, **Cena: 2,990.000 Kč** (3322 Kč/m²), Budova: cihlová, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 2408 m², inženýrské sítě: možnost napojení elektro, vodovod, jímka

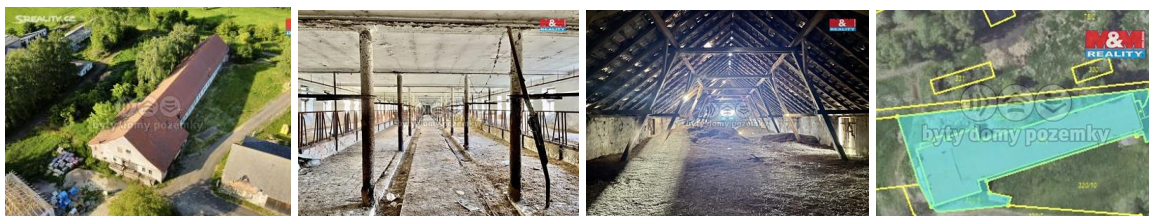
Popis: Objekt pro výrobu a skladování? Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji částečně patrový, zděný hospodářský objekt v obci Batňovice se souborem stavebních, zastavěných pozemků o výměře 2.408 m², které tvoří jednotný funkční celek. Příjezd k objektu je zajištěn po účelové obecní komunikaci. Do nemovitosti zavedena voda i elektřina 230/400V. Odpady svedeny do betonové jímky. Dispozice objektu:

1.NP - sloužilo pro ustájení dobytka, skladování píce, mléčnice, šatna, sociální zázemí.

2.NP - rozsáhlé prostory vhodné ke skladování. Plusovým faktorem je dostatečná únosnost železobetonových podlah. Objekt je možno využít pro účely výroby a skladování.

Veškerý právní a realitní servis nutný k převodu a konzultace ohledně potřeby financování je samozřejmostí. K objektu je možné dokoupit v případě potřeby ještě bývalou silážní jámu, která může po zasypaní posloužit následně jako další pozemek.

Nemovitost č. 4 – Zemědělský objekt, Dolní Chvatliny, okr. Kolín - portál Sreality.cz 06/2024



podlahová užitná 1700 m², Podlaží: 1.NP, **Cena: 5,290.000 Kč** (3112 Kč/m²), Budova: cihlová, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 1691 m², inženýrské sítě: neuvedeno zřejmě elektro

Popis: zemědělský objekt v Mančicích, které jsou součástí obce Dolní Chvatliny. Celková užitná plocha budovy činí 1700 m². V tuto chvíli objekt stojí na pozemku jiného vlastníka, ale součástí prodeje je i pozemek pod budovou a okolo o celkové ploše 1691 m². Nový majitel již bude výlučným vlastníkem pozemku i budovy. Budova se dá využívat jako skladovací prostory, výrobní prostory nebo lze budovou přebudovat na bytové jednotky. Součástí prodeje je i podíl na příjezdové komunikaci. Budova je ihned k dispozici

**Nemovitost č. 5 – Zemědělský objekt Stránka, okres Mělník - portál Sreality.cz
04/2022**



podlahová užitná 893 m², **Cena: 3,172.000 Kč**, Budova: smíšená, Stav objektu: dobrý, plocha pozemku 1846 m², okraj obce, inženýrské sítě: voda, elektro

Popis: prodej zemědělského objektu tzv. stodolu o rozloze 893 m² s přilehlým pozemkem o rozloze 1846 m² v obci Stránka u Mšena. Stodola s průjezdným pozemkem se nachází v klidné části obce u hlavní silnice. U pozemku el. přípojka a obecní vodovod. Obec Stránka leží 3,2 km od lázeňského městečka Mšeno. Vzdálenost do Mladé Boleslavy 23 km, do Mělníka 17 km. Stodolu a pozemek lze využít jako skladové prostory, pro podnikatelské záměry, speditérské firmy nebo dle vlastního uvážení.

6.2.3. Stanovení obvyklé ceny zemědělského objektu porovnávací metodou

Stanovení podlahové plochy:

Podlaží / druh místnosti	Podlahová užitná plocha
	(m ²)
1. NP	
sklad s dílnou	109,81
chodba	19,81
pokoj 1	11,04
pokoj 2	11,65
sprchy	3,31
předsín	2,46
WC	1,76
pokoj 3	7,04
místnost s rozvaděčem	4,82
stáj - sklad	519,50
místnost s čerpadly	3,66
1. NP celkem	694,86
Podlahová plocha, užitná, celkem	694,86

Komerční objekt:

nemovitost	oceněno k	prodej k	výpočet	koef. ČSOB index
5	1Q2024	4Q2022	=154,95/153,9	1,01

Ocenění porovnávací metodou:

Hodnocená nemovitost:	
UP - podlahová plocha (m2)	695
Plocha pozemku celkem (m2)	pozemek jiného vlastníka
Umístění v obci	na okraji obce
Inženýrské sítě	elektro
Technický stav	mírně horší, před rekonstrukcí

Název	Srovnatelná nemovitost číslo				
	1	2	3	4	5
Cena prodejní (Kč)	10 570 260	1 630 000	2 990 000	5 290 000	3 172 000
UP - užitná plocha (m2)	1427	713	900	1700	893
Cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	7 407	2 286	3 322	3 112	3 552
Technický stav	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
Pozemek (m2)	1 502	2 168	2 408	1 691	1 846
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,09	1,00	1,03	1,13	1,02
K3	1,05	1,10	1,10	1,00	1,05
K4	0,90	0,92	0,92	0,92	0,95
K5	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93
K6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K7	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
K8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
Upravená cena za 1 m2 UP (Kč/m2)	6 075	1 844	2 742	2 755	2 907
Počet porovnávaných nemovitostí					5
Cena UP - maximum (Kč/m2)					6 075
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m2)					3 265
Cena UP - minimum (Kč/m2)					1 844
Užitná plocha posuzovaného objektu (m2)					694,86
6.2.3. Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem (Kč) činí					2 268 462
Odpočet, budova stojí na pozemku jiného vlastníka					-1 134 117
Odpočet, předpokládané náklady na vyklizení objektu v úrovni 1. NP a půdního prostoru včetně likvidace					-200 000
6.2.3.1. Obvyklá cena celé oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem (Kč) po odpočtu ceny pozemku, budova umístěna na pozemku jiného vlastníka a nákladů na vyklizení objektu					934 346

Koeficient:	Popis:
K1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
K2	= velikost objektu
K3	= poloha
K4	= provedení a vybavení
K5	= inženýrské sítě
K6	= vliv pozemku - pozemek cizího vlastníka - řešeno samostatným odpočtem
K7	= ostatní - stavba na cizím pozemku
K8	= ostatní - ČSOB index

Obvyklá cena oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem v daném čase a místě činí 934.346,- Kč.

7. Závěrečná analýza

V níže uvedené tabulce je uvedeno porovnání zjištěných cen dle jednotlivých použitých metod – cena celé nemovitosti:

Oddíl číslo	Použitá metoda ocenění - cena nemovitosti celkem	Cena ke dni ocenění
		(Kč)
6.1.3.	Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu	1 378 494
6.2.3.1.	Cena zjištěná metodou porovnávací	934 346

Samostatný zemědělský objekt cca z roku 1965, objekt na okraji obce, přístup po nezpevněné cestě. Technický stav horší je prováděna nedostatečná běžná údržba, do objektu lokálně zatéká.

Silné stránky:

- umístění na poměrně klidném, slunném místě, na okraji obce resp. mimo obec
- v blízkosti možnost nájezdu na rychlostní komunikaci Praha - Liberec

Slabé stránky:

- objekt na pozemku jiného vlastníka, přístup přes pozemek jiného vlastníka
- chybí přípojka vody, kanalizace, plynu
- objekt v horším technickém stavu, nutná minimálně oprava až dílčí rekonstrukce, aby objekt nechátral, pro dosažení dnes požadovaného standardu nutná kompletní rekonstrukce a modernizace

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji současnou obvyklou cenu nemovitosti (bez pozemku) v daném čase a místě ve výši **934.000,- Kč.**

Cenu obvyklou jsem stanovil na úrovni ceny podle porovnávací (srovnávací) metody, která nejlépe odráží skutečnou tržní hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění.

Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

8. Závěr - odpověď na znalecký úkol:

Znalecký úkol: Ocenit nemovité věci bez příslušenství dle platné oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou (tržní) a to: zemědělské stavby bez č.p./č.e na stavební parcele č. 444/1 a 444/2 bez příslušenství a bez pozemku č. 444/1 a 444/2, zapsané na LV č. 418, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Modřišice, kat. území Modřišice.

Odpověď na znalecký úkol:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji **současnou obvyklou (tržní) cenu zemědělské stavby bez č.p./č.e na stavební parcele č. 444/1 a 444/2 bez příslušenství a bez pozemku č. 444/1 a 444/2, zapsané na LV č. 418**, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Modřišice, **kat. území Modřišice** v daném čase a místě ve výši **934.000,- Kč**.

Slovy: devětsettricetčtyřitisíc Kč

V Jablonci nad Nisou dne 24. 6. 2024

ing. Jaroslav Najman

9. Přílohy

Kopie výřezu z katastrální mapy

Příloha č. 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00				
Vytvořeno bezplatně dlekovým přístupem pro účel: Inšpiroční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 8911 / 2024 pro Filip Punda, JUDr.				
Okres: CE0514 Semily		Obec: 577324 Modříšice		
Kat.území: 697940 Modříšice		List vlastnictví: 418		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Poroeh Viktor, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov		590728/2029		
B Nemovitosti				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany	
bez čp/če	zem.stav	St. 444/1, LV 35		
		St. 444/2, LV 123		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Pozemky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10				
Povinnost k				
Poroeh Viktor, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov, RČ/IČO: 590728/2029				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17072/24-15 ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 10:19:11. Zápis proveden dne 17.04.2024; uloženo na prac. Praha				
E-17819/2024-101				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
oprávněný: Česká kancelář pojistitelů				
Povinnost k				
Stavba: bez čp/če na parc. St. 444/1, St. 444/2				
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX 17072/24-29 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 17:16:18. Zápis proveden dne 23.04.2024; uloženo na prac. Semily				
E-1177/2024-608				
o Zahájení exekuce				
Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynářčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou				
Povinnost k				
Poroeh Viktor, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov, RČ/IČO: 590728/2029				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154 EX-86/2024 -9 ze dne 30.04.2024, k č.j.87 EXE 539/2024-13 Okresní soud v Semilech. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 19:00:32. Zápis proveden dne 03.05.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou				
Nemovitosti jsou v druzním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.				

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577324 Modřice
Kat.území: 697940 Modřice List vlastnictví: 418

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

Two views

E-1478/2024-504

Souvenirici raplay

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: Bartoničková Jiřina a Bartoniček František

Development

Stavba: bez čp/če na parc. št. 444/1, št. 444/2

Listing Reální příkaz k prodeji nemovitých věcí 154 EX 86/24-13 ze dne 30.04.2024

Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 19:00:39. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Sešity

E-1328/3824-808

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

Downloaded from

Poroch Viktor, Antonina Dvofáka 335, 51101 Turnov,
 RČ/IČO: 590728/2029

Flonby a upozornění - Bez záruky

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Timeline

o Spisovna kupní ze dne 08.10.2008. První částky vkladu práva ke dni 08.10.2008.

Y-2401/2000-000

Pro: Porosh Viktor, Antonina Drofinka 335, 51101 Turnov

AC/ID: 590728/2029

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 808.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.05.2024 15:26:07

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

Memoritová jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro liberecký kraj. Katastrální pracoviště Semily, kód: 009.

Mapa oblasti:

Příloha č. 3



Fotodokumentace

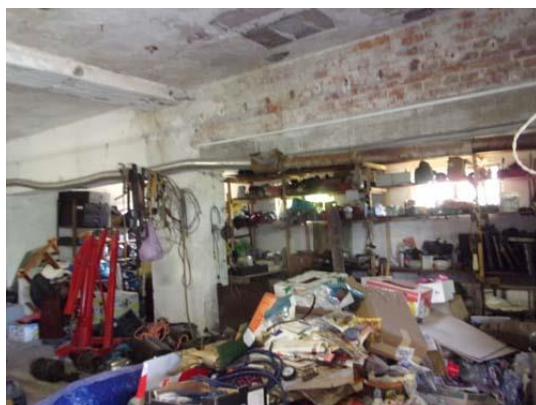
Příloha č. 4



Pohled severovýchodní



Pohled severozápadní s přístřeškem, který není předmětem ocenění



Sklad s dílnou (v severní části objektu)



Hala původně pro chov prasat



Hala, detail na sloup a průvlaky, podlahu, kde jsou do původního žlabu naskládány cihly, aby se podlaha výškově vyrovnala



Půdní prostor s uskladněnou slámou

10. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, čj. Spr. 921/2002 ze dne 20. 2. 2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 051398/2024 - 1749 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Jablonci nad Nisou 24. 6. 2024

ing. Jaroslav Najman
Mánesova 67
466 02 Jablonec nad Nisou