

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3803/68/2018

O obvyklé hodnotě stavebního pozemku č. parc. 4284 jehož součástí je stavba pro skladování a výrobu v obci a katastrálním území Jablonec nad Nisou.



**Objednatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,  
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou  
Nádražní 486  
517 21 Týniště nad Orlicí

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení obvyklé hodnoty k 194 EX 317/16-48

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8.3.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Martin Buchar  
Buzulucká 526  
500 03 Hradec Králové 3  
telefon: 602411603  
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 11.3.2018

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí ke zpeněžení na základě Usnesení 194 EX 317/16-48

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 4284 jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování  
Adresa předmětu ocenění: Masná  
466 01 Jablonec nad Nisou  
LV: 11714  
Kraj: Liberecký  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Jablonec nad Nisou  
Katastrální území: Jablonec nad Nisou  
Počet obyvatel: 45 702  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 085,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.3.2018 za přítomnosti sousedů.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 30.7.2017 194 EX 317/16-48  
Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou LV č. 11714  
Snímek pozemkové mapy k.ú. Jablonec nad Nisou  
Mapa blízkého okolí města Jablonec nad Nisou  
Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané od paní Býmové a sousedů pana Matyáska  
Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření  
Databáze znalce realizovaných nemovitostí na realitním trhu  
Informace jednotlivých realitních kanceláří o realizaci obdobných nemovitostí

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

LV č.11714  
Duvemaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, Turnov  
k celku

### **Omezení vlastnických práv**

**dle oddílu C platného LV č. 11714 ke dni 8.3.2018**

**1/ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**2/ Zahájení exekuce - Duvemaro, společnost s ručením omezeným**

**3/ Zástavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu**

4/ Zástavní právo smluvní

5/ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

7/ Práva nájmu, pachtu a výměnku nezjištěna, věcná práva nezjištěna

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitosti jsou volně přístupné a znalec provedl místní šetření. Při šetření nebyl v nemovitosti nikdo přítomen a znalci byly podány informace paní Býmovou zaměstnankyní firmy Duvemaro, která vede prodejnu v Kosmonosích a sousedy vedlejší provozovny panem Matyáskem. Objekt je delší dobu nevyužívaný od roku 2017. Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o stavební pozemek zastavěný objektem bez čp./če. , který je vedený jako stavba pro výrobu a skladování. Stavba s pozemkem se nachází v ulici Masná, obci Jablonec nad Nisou. Přístup k objektu je ze zpevněné komunikace místního významu jak pro osobní tak nákladní dopravu. Dle platného územního plánu je zastavěný pozemek veden pod označením ÚP - OV 2 plochy občanského vybavení.

V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a na tyto je možnost napojení. Jde o lokalitu zastavěnou smíšenou zástavbou v okrajové části města Jablonec nad Nisou. Oblast je stabilizovaná.

## **Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:**

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byly nalezeny v blízkém okolí pouze pozemkové parcely určené k zastavění komerčními objekty a dále souměřitelná nemovitost k pronájmu. Přiložené nemovitosti slouží znalci pro srovnání a porovnání. Stejně nemovitosti zejména velikostí a stavem nejsou na realitním trhu běžně obchodovány!

## **Znalec dále provedl propočet dle platného právního předpisu pro lepší orientaci a stanovení obvyklé hodnoty.**

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

1/ Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Stavební pozemek č. parc. 4284 zastavěný stavbou pro výrobu a skladování
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Hala na č. parc. 4284 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - stabilizovaná oblast	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,082}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojeví	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,518}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,560}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,518}$$

### **1. Stavební pozemek č. parc. 4284 zastavěný stavbou pro výrobu a skladování**

#### **1.1. pozemky**

Stavební pozemek zastavěný stavbou bez čp./če. určenou ke skladování a výrobě v obci a katastrálním území Jablonec nad Nisou. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto je možno na pozemek zavést, pokud již nejsou zavedeny. V platném územním plánu je pozemek veden k zastavění stavbou občanské vybavenosti pod označením ÚP - OV 2.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,518}$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,518 = \mathbf{0,518}$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	1 085,-	0,518		562,03	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4284	329	562,03	184 907,87
Stavební pozemek - celkem			329		<b>184 907,87</b>

### 1.2. Hala na č. parc. 4284 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Skladovací hala s vestavěnou kanceláří v obci a katastrálním území Jablonec nad Nisou. Objekt je v současné době neužívaný a není pronajímán. Nachází se ve smíšené zástavbě občanské vybavenosti a rezidenční zástavbě.

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Hala na č. parc. 4284**

Jedná se o typovou ocelovou konstrukci Rudné doly Jeseník postavenou na základových pasech a patkách betonových. Konstrukce sestává z nosných příhradových sloupů s příhradovými sedlovými vazníky. Hala je opláštěna vlnitým plechem jak na svislých konstrukcích tak ve střešní části. V obvodových konstrukcích jsou osazeny okna jednoduchá v ocelových rámech, dále vjezdová vrata kovová v části kanceláře je osazeno plastové okno a vstupní dveře do zárubně. V části haly je provedena úprava, která slouží jako kancelář. Podlahy jsou ve skladovacím prostoru betonové, v kanceláři v novodobé úpravě. Do objektu je zaveden elektrický proud 230/400 V. Povrchové úpravy jsou provedeny nátěrem. Hala byla vybudována kolem roku 1970 a od této doby je užívána. Opoždění je uvažováno v souladu s právním předpisem lineární metodou.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
přízemí	23,00*10,50	=	241,50

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	241,50 m <sup>2</sup>	5,70 m	1 376,55
Součet	<b>241,50 m<sup>2</sup></b>		<b>1 376,55</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 376,55 / 241,50	= 5,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	241,50 / 1	= 241,50 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí a střešní prostor	23,00*10,50*4,50+23,00*10,50*1,20/2	=	1 231,65 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí a střešní prostor	NP	1 231,65 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 231,65 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky	P	100
2. Svislé konstrukce	kovová	P	100
3. Stropy	zavěšené	S	20
3. Stropy	chybí	C	80
4. Krov, střecha	kovový	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100

12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	5
13. Okna	jednoduchá	S	95
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	5
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	95
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířízová	N	100
17. Bleskosvod	uzemnění ocelové konstrukce	P	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	vestavěná kancelář	S	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48
3. Stropy	S	8,90	20	1,00	1,78
3. Stropy	C	8,90	80	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	5	1,54	0,33
13. Okna	S	4,30	95	1,00	4,09
14. Povrchy podlah	S	4,80	5	1,00	0,24
14. Povrchy podlah	S	4,80	95	1,00	4,56
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	P	0,40	100	0,46	0,18
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					67,14
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6714</b>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9473
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7912
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6714
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 775,50</b>
<b>Plná cena:</b> 1 231,65 m <sup>3</sup> * 1 775,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 186 794,58 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 70 = 68,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,6 % / 100) \* 0,314

**Hala na č. parc. 4284 - zjištěná cena** = **686 653,50 Kč**

## Rekapitulace nákladových cen:

Hala na č. parc. 4284 = 686 653,50 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **686 653,50 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
skladovací prostor s kanceláří	241,50	480,-	9 660,-	115 920,-
Výnosy celkem				115 920,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 115 920,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	184 907,87 Kč
- výměra stavebního pozemku:	329,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	241,50 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	135 730,25 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 786,51 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

115 920,00 \* 40 % - 46 368,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 62 765,49 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 896 649,90 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 686 653,50 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 896 649,90 Kč

Rozdíl R = 209 996,40 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV \* 1,05 = 941 482,40 Kč

**Hala na č. parc. 4284 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 941 482,40 Kč**

**1.1. Pozemky: 184 907,87 Kč**

**Stavební pozemek č. parc. 4284 zastavěný stavbou pro výrobu a skladování - zjištěná cena = 1 126 390,27 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Stavební pozemek č. parc. 4284 zastavěný stavbou pro výrobu a skladování	1 126 390,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	184 907,87 Kč
1.2. Hala na č. parc. 4284 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	941 482,40 Kč
	<hr/>
	= 1 126 390,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 126 390,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 126 390,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodvacetšesttisíctřístadevadesát Kč

## D. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost stavební pozemek č. parc. 4284 jehož součástí je stavba bez čp./če. občanského vybavení pro výrobu a skladování, která se nachází v okrajové části města Jablonec nad Nisou, k.ú. Jablonec nad Nisou ve smíšené zástavbě rezidenční a průmyslové s možností příjezdu osobní i nákladní dopravou. Lokalita je stabilizovaným územím. Nemovitost je porovnána s nemovitostmi nabízenými na realitním trhu v daném místě a čase a s nemovitostmi již realizovanými vedenými v databázi znalce a dále s nemovitostí nabízenou k pronájmu. **Na základě těchto skutečností navrhuji obvyklou hodnotu halového objektu ve výši 300,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a obvyklou hodnotu pozemkové parcely ve výši 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Objekt haly bez čp./če. o obestavěném prostoru			
	$1\,231,65\text{ m}^3$	$* 300,-\text{ Kč/m}^3$	$= 369\,495,-\text{ Kč}$
pozemek č. parc. 4284 o výměře	$329\text{ m}^2$	$* 1\,000,-\text{ Kč/m}^2$	$= 329\,000,-\text{ Kč}$
<hr/>			
součet			$698\,495,-\text{ Kč}$
zaokrouhleně			$698\,000,-\text{ Kč}$

**Obvyklou hodnotu předmětné nemovitosti jako celku stanovuji na hodnotu = 698 000,- Kč**

**Slovy:** šestsetdevadesátosmtisíkorunčeských.

V Hradci Králové 11.3.2018

Martin Buchar  
Buzulucká 526  
500 03 Hradec Králové 3  
telefon: 602411603  
e-mail: resding@tiscali.cz

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3803/68/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3803/68/2018.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 4284](#)  
Obec: [Jablonec nad Nisou \[563510\]](#)  
Katastrální území: [Jablonec nad Nisou \[655970\]](#)  
Číslo LV: [11714](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 329  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 4284](#)

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo Podíl  
Duvemaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Turnov

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení exekuce - Duvemaro, společnost s ručením omezeným  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ  
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

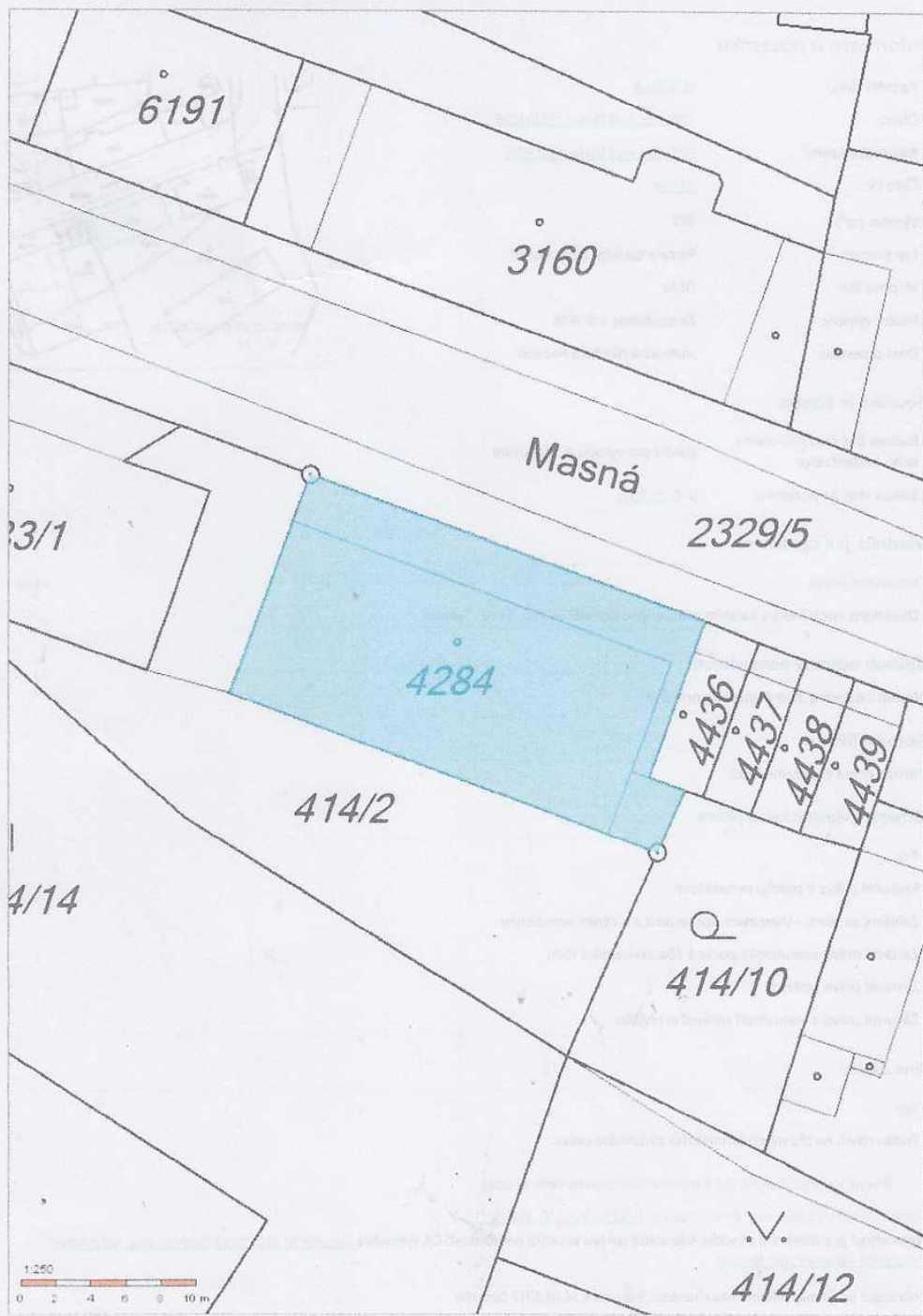
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4746/2017](#), [Z-2740/2017](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

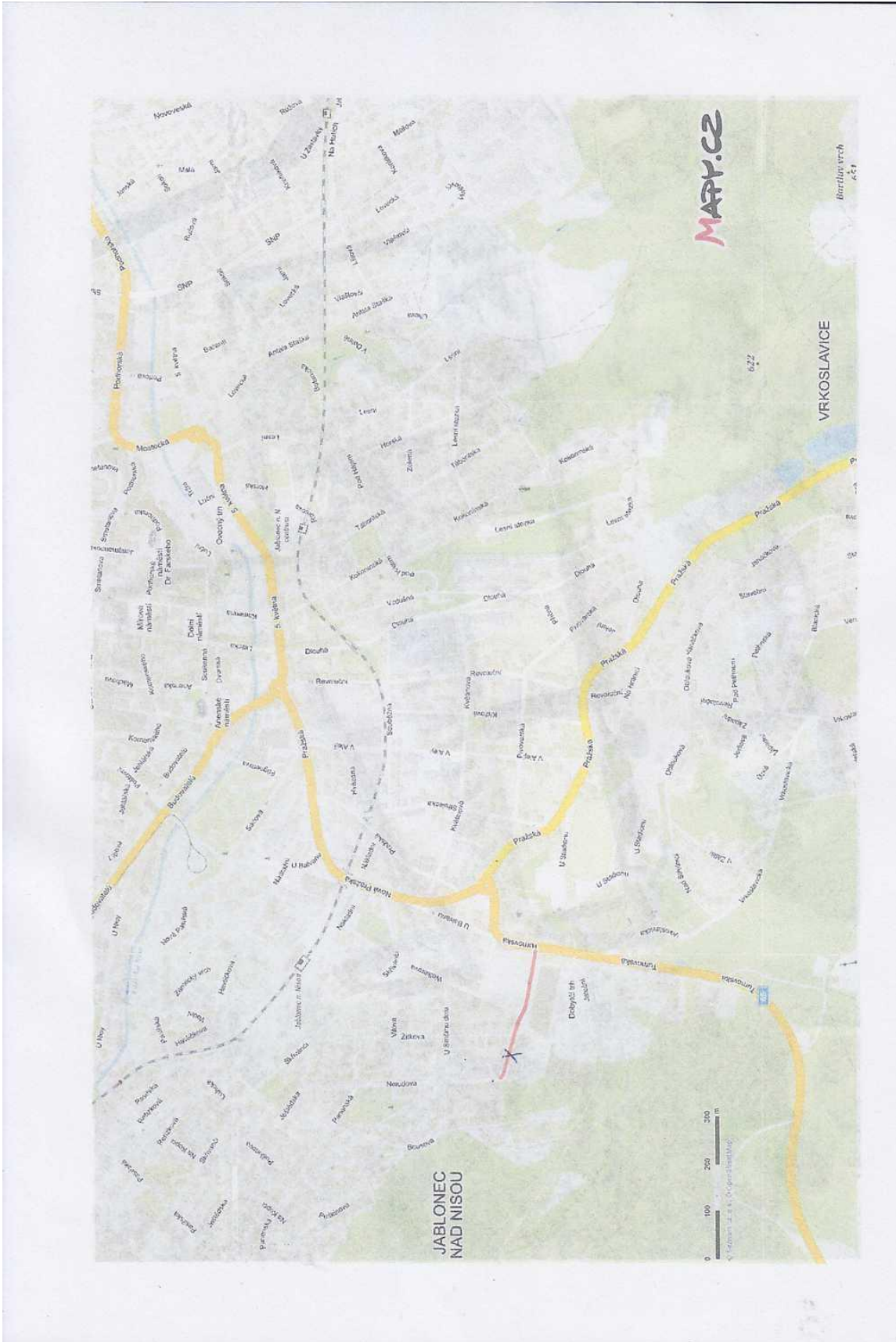
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 09:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kolovráty, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0







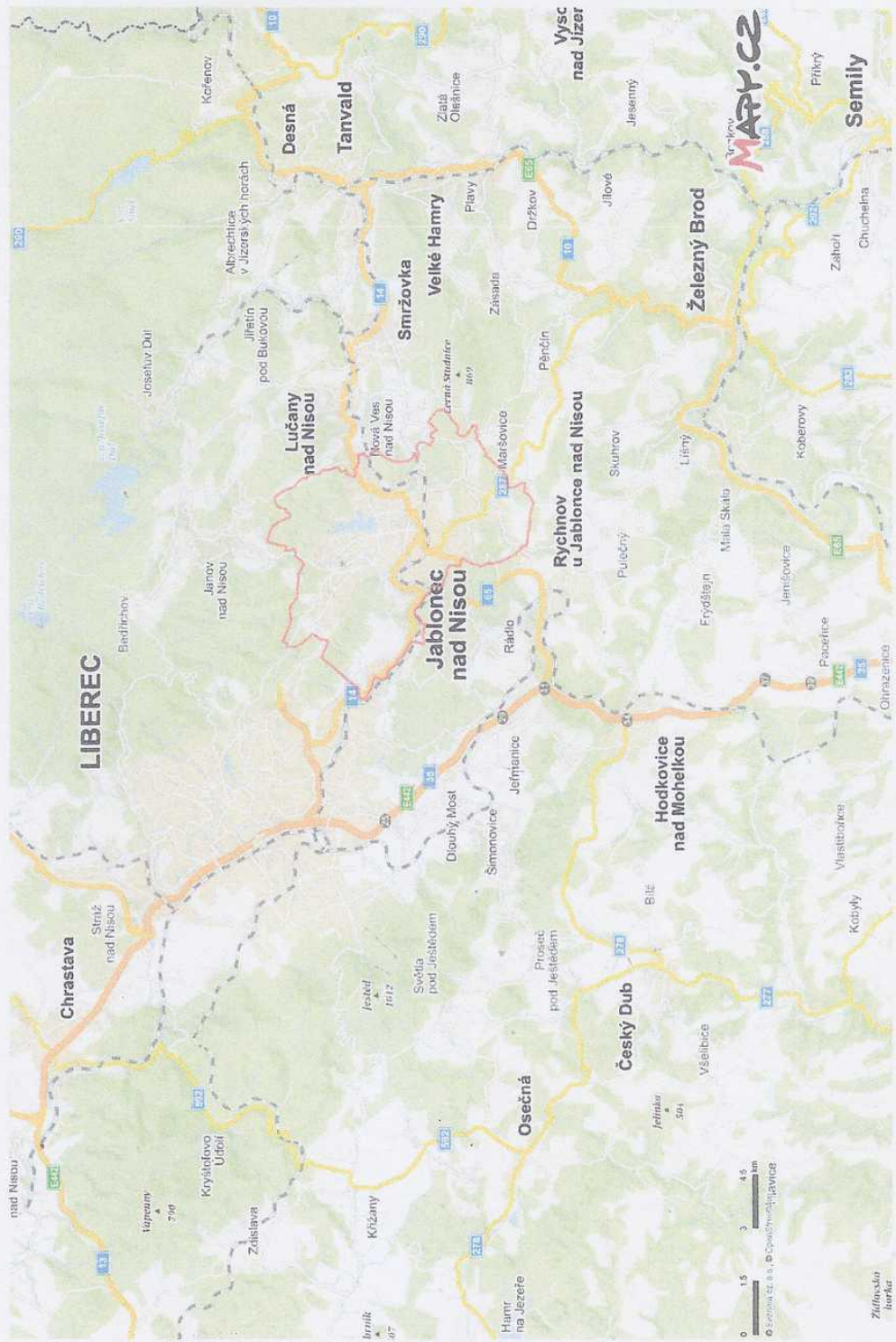
JABLONEC  
NAD NISOU

MAPY.CZ

VRKOSLAVICE

0 100 200 300 m







**Prodej komerčního pozemku 562 m<sup>2</sup>**  
 ulice Švermova, Liberec - Liberec (nečleněné město)  
**600 000 Kč (1 068 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme na prodej menší stavební pozemek o ploše 562 m<sup>2</sup>, který je umístěn při hlavní městské komunikaci - ul. Švermova. Pozemek je rovinatý, mírně sklonitý. Na pozemku je možno realizovat menší objekt pro obchod, služby, kanceláře, bydlení nebo kombinaci těchto funkcí. Na hranici pozemku, nebo ve vzdálenosti 10-20m, jsou veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemku po veřejné komunikaci ve vlastnictví města. K dispozici je Územně plánovací informace z 5/2017. Na pozemku je umístěn billboard a příjem z jeho nájmu je 30.000,-Kč za rok.

Celková cena:	600 000 Kč za nemovitost	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m <sup>2</sup> :	1 068 Kč	Plyn:	Plynovod
Aktualizace:	27.02.2018	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID:	286789980	Doprava:	MHD
Plocha pozemku:	562 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**Kontaktovat:**



**Ing. Pavel Ouhrabka**

Tel.: 485 100 659  
 Mobil: 602 578 588  
 Email: ouhrabka@realing.cz



REALING CZ, s.r.o.  
 Voroněžská 144/20, 46001 Liberec I-Staré Město  
<http://www.realing.cz>  
 Více o společnosti »



## Prodej komerčního pozemku 4 894 m<sup>2</sup> Ostašovská, Liberec - Liberec (nečleněné město) 6 606 900 Kč (1 350 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej pozemku v Ostášově u Liberce. Pozemek je územním plánem určený k drobné výrobě a skladování (sdružené aktivity). Pozemek je trojúhelníkové tvaru o celkové výměře 4 894 m<sup>2</sup>. Pozemek je možné dělit až na 3 samostatné pozemky. Na hranici pozemku se nacházejí všechny sítě (voda, elektrika, kanalizace). Pozemek je rovinatý s vynikající dostupností na dálniční nájezd Děčín - Praha. Veškerá občanská vybavenost do 5 km. Součástí kupní ceny není daň z nabytí nemovitých věcí, kterou hradí budoucí kupující. Bližší informace u makléře.

Celková cena:	6 606 900 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	14.02.2018
Cena za m <sup>2</sup> :	1 350 Kč	Plocha pozemku:	4894 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	951	Odpad:	Veřejná kanalizace

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Tram: Kubelíkova (1851 m)
- Bus MHD: Ostášov škola (473 m)
- Vlák: Ostášov (306 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (1648 m)
- Pošta: Pošta Liberec 10 - Česká pošta, s.p. (1823 m)
- Lékárna: Lékárna Svět, s.r.o. (1930 m)
- Sportoviště: Koupaliště Vápenka (2099 m)
- Restaurace: Restaurace U Mitka (762 m)
- Obchod: BILLA (1667 m)
- Škola: ZŠ, Liberec, Křížanská (478 m)

### Kontaktovat:



**Adam Bělocký**  
Mobil: 727 811 833  
Email: [belocky@realityplus.cz](mailto:belocky@realityplus.cz)



Reality plus  
Hrazená 613/38, 46007 Liberec III-Jeřáb  
[Více o společnosti »](#)



**Prodej komerčního pozemku 1 750 m<sup>2</sup>**  
 Jablonec nad Nisou - Proseč nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou [Panorama](#)

**1 235 000 Kč (706 Kč za m<sup>2</sup>)**

Výhodné reality nabízí k prodeji slunný pozemek o výměře 1.750 m<sup>2</sup> v klidné části Proseče nad Nisou. Pozemek je převážně rovinatý, s velmi mírným sklonem k jihu. Dle nového územního plánu určen jako plochy smíšené obytné - centrální. Vhodný pro spojení podnikání a bydlení, např. jako provozovna, obchod, dílna s bydlením, kanceláře, salón a pod. nebo k výstavbě objektu občanské vybavenosti, domova důchodců či bytového domu. Přímo na pozemku el. přípojka. Plyn v silnici u hranice pozemku. Obecní řád cca 50 m od hranice pozemku. Do dvou let je v plánu kanalizace. Přístup z veřejné komunikace. V případě dvou zájemců možnost rozdělení na dva pozemky o výměře 900 m<sup>2</sup> v jižní polovině pozemku v ceně 800,- Kč / m<sup>2</sup> a o výměře 850 m<sup>2</sup> v severní polovině pozemku v ceně 650,- Kč / m<sup>2</sup>. Veškerá občanská vybavenost ve Vratislavicích n.N. či Jablonci n.N. K dispozici ihned. Financování rádi zajistíme zdarma. V ceně je zahrnut veškerý realitní a právní servis, včetně správních poplatků.

Celková cena:	1 235 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	1750 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	706 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	822/2351	Elektrina:	230V, 400V
Aktualizace:	14.09.2017	Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**V okolí najdete:**

- Tram: Proseč nad Nisou, výhybna (907 m)
- Bus MHD: Jablonec nad Nisou, Proseč nad Nisou, V Pastvinách (130 m)
- Vlak: Proseč nad Nisou (1022 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (2244 m)
- Pošta: Pošta Jablonec nad Nisou 7 (842 m)
- Lékárna: Lékárna - Nemocnice Jablonec nad Nisou (2171 m)
- Sportoviště: LEZECKÁ ARÉNA Makak (1518 m)
- Restaurace: Česká Beseda (851 m)
- Obchod: BILLA stop & shop (2061 m)
- Škola: Střední průmyslová škola technická, Jablonec nad Nisou (1444 m)

**Kontaktovat:**



**Učňová Simona**  
 Mobil: +420 602 699 248  
 Email: simona.ucnova@vyhodne-reality.cz



Výhodné reality - finance s.r.o.  
 Vítězná 649/17, 46001 Liberec I-Staré Město  
 Více o společnosti »



## Pronájem skladového prostoru 350 m<sup>2</sup> K Černé studnici, Jablonec nad Nisou 14 700 Kč za měsíc (42 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem skladovací haly s možností i kanceláře včetně zázemí v ul. K Černé Studnici, Jablonec nad Nisou, výhodná lokalita (poblíž pneuservisů Vitmajer). Nabízíme skladovací halu s rampou a možností kanceláře včetně zázemí v Jablonci n.N., ul.K Černé Studnici, nadaleko ul. Novoveské. Jedná se o objekt po kolaudaci v areálu společnosti POBOZAM s.r.o. Plocha pronájmu je 350m<sup>2</sup> (po dohodě menší nebo větší). El. k dispozici, možnost využití techniky, areál strážěn bezp. agenturou. Výhodné místo s výborným celoročním přístupem a manipulací. Hala je ihned volná. Prostorné parkování v oploceném areálu. Měsíční pronájem 42, Kč/m<sup>2</sup>, vratná kauce ve výši nájmu a provize r.k.+DPH. Cena k jednání - dohoda jistá.

Celková cena:	14 700 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m <sup>2</sup> :	42 Kč	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	+el., vratná kauce a provize r.k.	Podlaží:	1
ID zakázky:	N68144	Plocha zastavěná:	668 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	26.02.2018	Užitná plocha:	350 m <sup>2</sup>
Stav:	Rezervováno	Plocha podlahová:	350 m <sup>2</sup>
Stavba:	Montovaná	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Tram: Tyršovy sady (1921 m)
- Bus MHD: na Hutích sklárna (225 m)
- Vlak: Jablonec nad Nisou zastávka (374 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (1455 m)
- Pošta: Pošta Jablonec nad Nisou 2 - Česká pošta, s.p. (1482 m)
- Lékárna: Lékárna Mánesova, s.r.o. (1343 m)
- Sportoviště: Městská sportovní hala - SPORT Jablonec nad Nisou (1769 m)
- Restaurace: Restaurace U Tří Kaprů (953 m)
- Obchod: Minh Duc Vu (993 m)
- Škola: ZŠ Jablonec nad Nisou, 5. května (892 m)

### Kontaktovat:



**Milan Nesvadba**  
Mobil: 777 127 465  
Email: mnesvadba@rscs.cz



Realitní společnost České spořitelny / Realitní kancelář CENTRUM s.r.o.  
Mírové náměstí 490/12, 46601 Jablonec nad Nisou  
<http://www.rkcentrum.rscs.cz>

