

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 073616/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bohdana Nováková, insolvenční správce dlužníka STAVEX-GH, v.o.s. v likvidaci, Skřivánčí, Čáslavská 1750/8, 130 00 Praha 3 - Vinohrady
Číslo jednací:	KSLB 86 INS 7373 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.09.2024
Zpracováno ke dni:	19.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 3068/9 na LV 8928, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 820/7043 na společných částech budovy č.p. 3068/57 a pozemku parc. č. st. 2974 na LV 6016 a p.p.č. 534/2 na LV 15265 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 3068/9
Adresa předmětu ocenění:	Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Ulice:	Skřivánčí
Katastrální území:	Jablonec nad Nisou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Grim.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

STAVEX-GH, v.o.s. v likvidaci, Skřivánčí 3068/57, 46601 Jablonec nad Nisou

Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. 3068/9, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 820/7043 na společných částech budovy č.p. 3068/57 a pozemku parc. č. st. 2974 a p.p.č. 534/2 na LV 15265 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 8928, 6016 a 15265.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

Oceňovaná nebytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy tvoří cihelné klenby a dřevěné trámové stropy s rovnými podhledy, střecha je sedlová s vikýři. Krytinu tvoří většinou eternitové šablony, zčásti je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven dle údajů v RUIAN v roce 1945.

V roce 2019 proběhla celková výměna oken a celkové zateplení fasády.

Vady stavby:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis nebytové jednotky

Oceňovaná jednotka je ve vlastnictví společnosti STAVEX-GH, v.o.s. Jednotka se nachází v 1.NP. Nebytová jednotka se skládá ze dvou částí. V nároží budovy se nachází malá restaurace se sociálním zázemím a kuchyňkou o celkové výměře 33,86 m². Z ulice Skřivánčí je samostatný vstup do prostoru stávající kanceláře se zázemím (bývalé řeznictví).

Podlahové plochy nebytového prostoru

Kancelář:	(3,50*4,70+2,32*2,79)	22,92 m ²
bývalá bourárna masa:	(2,47*2,78)	6,87 m ²
chodba:	(6,56*1,60)	10,50 m ²
2xWC a chodbička:	(2,22*2,0)	4,44 m ²
chladírna:	(2,16*1,58)	3,41 m ²
restaurace:	(33,86)	33,86 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		82,00 m²

S jednotkou je užíván sklep o podlahové ploše 12,8 m²

Podlahová plocha	82,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	94,80 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem, místnosti jsou orientované na severovýchod, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák. Na toaletě se nachází klasická toaleta a umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba

Další vybavení jednotky tvoří odvětrání prostorů restaurace ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je do domu zaveden, ale jednotka není z kapacitních důvodů dodavatele připojena! Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Pozemek je rovinný. Je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Pozemek je bez porostů.

Přístup je bezproblémový z ulice Skřivánčí a Na Kopci.

Objekt je postaven na jihozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis stavby	Typ stavby	netypový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3	
	Počet podzemních podlaží	1	
	PENB		
	Stavba byla postavena v roce	1945	
	Rozsah rekonstrukce stavby	Konstrukce	Rozsah
		Okna, kompletní zateplení fasády	Rok
		celková	
		2019	
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	cihelné klenby a dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová s vikýři	
	Krytina střechy	eternitové šablony, plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	akrylátové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společné prostory stavby	vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu stavby	dobrý	
	Vady stavby		

Popis nebytové jednotky	Využití nebytové jednotky	restaurace a kancelář se zázemím	
	Dispozice nebytové jednotky	Nebytová jednotka se skládá ze dvou částí. V nároží budovy se nachází malá restaurace se sociálním zázemím a kuchyňkou o celkové výměře 33,86 m ² . Z ulice Skřivánčí je samostatný vstup do prostoru stávající kanceláře se zázemím (bývalé řeznictví).	
	Podlaží nebytové jednotky	1	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace místností	severovýchod, jihovýchod	
	Koupelna(y)	chybí	
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	

	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahové plochy nebytového prostoru Kancelář: (3,50*4,70+2,32*2,79) 22,92 m ² bývalá bourárna (2,47*2,78) 6,87 m ² masa: chodba: (6,56*1,60) 10,50 m ² 2xWC a (2,22*2,0) 4,44 m ² chodbička: chladírna: (2,16*1,58) 3,41 m ² restaurace: (33,86) 33,86 m ² Započítaná podlahová plocha 82,00 m² nebytového prostoru: sklep o podlahové ploše 12,8 m2
		Podlahová plocha 82,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 94,80 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v jednotce	elektrické přímotopy
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler
	Podlahy v jednotce	ostatní: lino chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba
	Popis stavu nebytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady nebytové jednotky	

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- výnosový způsob ocenění vycházející z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Skřivánčí 3068
466 01 Jablonec nad Nisou
LV: 8928
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jablonec nad Nisou
Katastrální území: Jablonec nad Nisou
Počet obyvatel: 45 830
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,557,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluhl. 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	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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,236}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kancelář:	$(3,50 \cdot 4,70 + 2,32 \cdot 2,79) \cdot$	$1,00 =$	$22,92 \text{ m}^2$
bývalá bourárna masa:	$(2,47 \cdot 2,78) \cdot$	$1,00 =$	$6,87 \text{ m}^2$
chodba:	$(6,56 \cdot 1,60) \cdot$	$1,00 =$	$10,50 \text{ m}^2$
2xWC a chodbička:	$(2,22 \cdot 2,0) \cdot$	$1,00 =$	$4,44 \text{ m}^2$
chladárna:	$(2,16 \cdot 1,58) \cdot$	$1,00 =$	$3,41 \text{ m}^2$
restaurace:	$(33,86) \cdot$	$1,00 =$	$33,86 \text{ m}^2$
sklep:	$(2,88 \cdot 4,70 - (1,0 \cdot 1,40) \cdot 0,50 \cdot$ $)$	$0,10 =$	$1,28 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			$83,28 \text{ m}^2$

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	beton s kamenivem	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné masivní zdivo	S	100
3. Stropy	cihelné klenby do ocel. travers a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony, plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové teracové	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojlery	S	100

22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, el. sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9477

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9477
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 925,73
Plná cena: 83,28 m ² * 20 925,73 Kč/m ²	=	1 742 694,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 79 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 79 / 120 = 65,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 65,8 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,342
=	596 001,62 Kč
*	1,236
=	736 658,- Kč

Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 736 658,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,155**

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,155 * 1,000 * 1,070 = 1,236

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 557,-	1,236		3 160,45	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2974	424	3 160,45	1 340 030,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	534/2	46	3 160,45	145 380,70
Stavební pozemky - celkem			470		1 485 411,50

Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 485 411,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	820 / 7 043
Pozemek - cena zjištěná celkem	=	172 942,98 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek	=	172 942,98 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	172 942,98 Kč
Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	736 658,- Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku		
Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:		172 942,98 Kč
Spoluvlastnický podíl:		1 / 1
Hodnota spoluvlastnického podílu: $172\,942,98\text{ Kč} * 1 / 1$	+	172 942,98
Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna - cena zjištěná	=	909 600,98 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Jednotka 3068/9 dílna nebo provozovna	909 601,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	736 658,- Kč
1.2. Pozemek	172 943,- Kč
	<u> </u>
	= 909 601,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **909 601,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **909 600,- Kč**

slovy: Devět set devět tisíc šest set Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytová jednotka č. 3068/9

Skrivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Skrivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	82 m ²	cihlová	dobrý	jednotka je rozdělena na dva samostatné prostory
1	Nádražní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	90 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	ucelený prostor
2	Anenské náměstí č.p. 3/4, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	89 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
3	Anenské náměstí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	52 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
4	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	101 m ²	cihlová	velmi dobrý	ucelený prostor

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 000,00 Kč	0.9	18 900,00 Kč	1	0.97	1	0.9	1.05	0.91665	20 618,56 Kč
2	19 089,89 Kč	1	19 089,89 Kč	1.1	0.97	1	1	1.05	1.12035	17 039,22 Kč
3	26 903,85 Kč	0.9	24 213,46 Kč	1.1	1.12	1	1	1.05	1.2936	18 717,89 Kč
4	19 702,97 Kč	0.9	17 732,67 Kč	1.1	0.92	1	1.1	1.05	1.16886	15 170,91 Kč
Celkem průměr								17 886,65 Kč		
Minimum								15 170,91 Kč		
Maximum								20 618,56 Kč		
Směrodatná odchylka - s								2 327,21 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								15 559,44 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								20 213,85 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Porovnávání vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), Koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce. V daném případě celistvost prostoru.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$17\,886,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 82 \text{ m}^2$$

$$= 1\,466\,705 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 467 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	82 m ²	cihlová	dobrý	jednotka je rozdělena na dva samostatné prostory
1	Nádražní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	90 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	ucelený prostor
2	Anenské náměstí č.p. 3/4, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	89 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
3	Anenské náměstí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	52 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
4	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	101 m ²	cihlová	velmi dobrý	ucelený prostor

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 000,00 Kč	0.9	18 900,00 Kč
2	19 089,89 Kč	1	19 089,89 Kč
3	26 903,85 Kč	0.9	24 213,46 Kč
4	19 702,97 Kč	0.9	17 732,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	17 732,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	24 213,46 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.37
Střední hodnota			19 984,01 Kč
Medián			18 994,95 Kč
Rozdíl max-min			6 480,79 Kč

Základní cena: 19 984,01 Kč/m²

Úprava ceny: 19 984,01 Kč * 0,9000 = 17 985,61 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

17 985,61 Kč/m²

* 82 m²

= 1 474 820 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 475 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	82 m ²	cihlová	dobrý	jednotka je rozdělena na dva samostatné prostory
1	Nádražní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	90 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	ucelený prostor
2	Anenské náměstí č.p. 3/4, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	89 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
3	Anenské náměstí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	52 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
4	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	101 m ²	cihlová	velmi dobrý	ucelený prostor

Vyloučení extrémní hodnoty

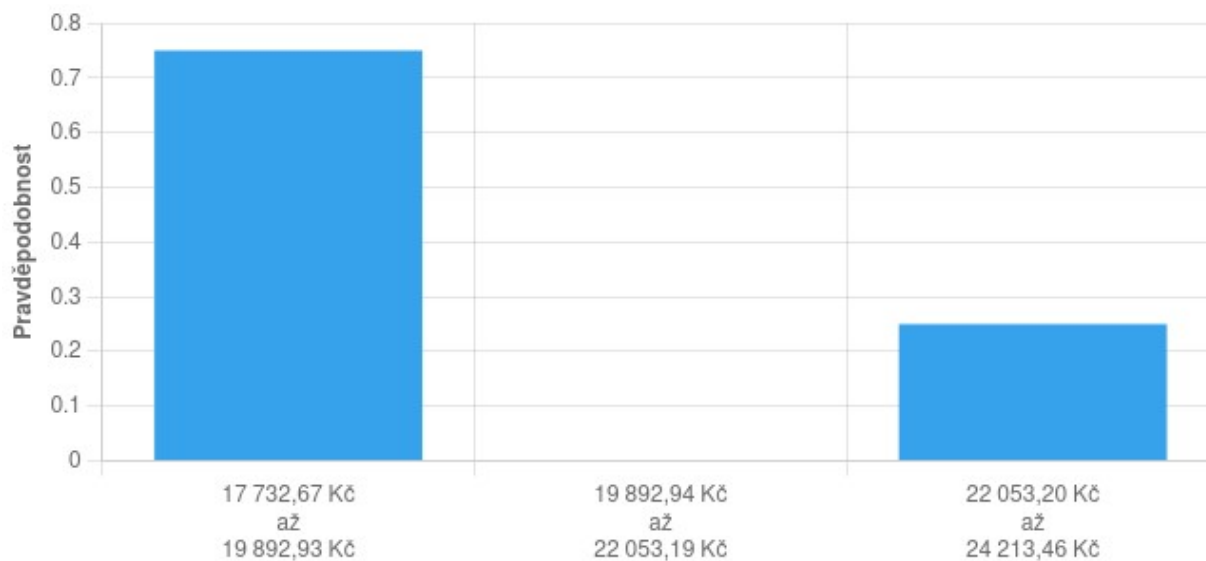
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 000,00 Kč	0.9	18 900,00 Kč
2	19 089,89 Kč	1	19 089,89 Kč
3	26 903,85 Kč	0.9	24 213,46 Kč
4	19 702,97 Kč	0.9	17 732,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	17 732,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	24 213,46 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.37
Aritmetický průměr			19 984,01 Kč

Rozdělení četnosti

Trídy			Četnost	Pravděpodobnost
17 732,67 Kč	až	19 892,93 Kč	3	0.75
19 892,94 Kč	až	22 053,19 Kč	0	0
22 053,20 Kč	až	24 213,46 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 17 732,67 Kč/m² do 19 892,93 Kč/m²

* 82 m²

od 1 454 079,00 Kč do 1 631 220,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 454 000 Kč do 1 631 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Skřivánčí č.p. 3068/57, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	82 m ²	cihlová	dobrý	jednotka je rozdělena na dva samostatné prostory
1	Budovatelů, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	100 m ²	cihlová	velmi dobrý	ucelený prostor
2	Komenského, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	100 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
3	Dvorská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	71 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor
4	Dlouhá, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	66 m ²	cihlová	velmi dobrý	ucelený prostor
5	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	45 m ²	cihlová	dobrý	ucelený prostor

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	129,00 Kč	0.9	116,10 Kč	1.05	0.93	1	1.1	1.05	1.1278575	102,94 Kč
2	95,00 Kč	0.9	85,50 Kč	1.08	0.93	1	1	1.05	1.05462	81,07 Kč
3	140,85 Kč	0.9	126,76 Kč	1.1	1.04	1	1	1	1.144	110,80 Kč
4	121,21 Kč	0.9	109,09 Kč	1	1.06	1	1.1	1.05	1.2243	89,10 Kč
5	166,67 Kč	0.9	150,00 Kč	1.07	1.15	1	1	1.05	1.292025	116,10 Kč
Celkem průměr								100,00 Kč		
Minimum								81,07 Kč		
Maximum								116,10 Kč		

Směrodatná odchylka - s	14,68 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	85,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	114,68 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).	

Měsíční nájem: 8 200 Kč (100,00 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 82 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 0 % z výše pronájmu; stav zohledněn v rámci přímého porovnání na předchozí straně.

Míra kapitalizace: 7 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$$100,00 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 0 \% \text{ náklady} / 7 \% = 17\,143,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$17\,143,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 82 \text{ m}^2$$

$$= 1\,405\,726 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 406 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

909 600 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 467 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 475 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 454 000 Kč do 1 631 000 Kč

Výsledek dle výnosové metody

1 406 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 3068/9 na LV 8928, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 820/7043 na společných částech budovy č.p. 3068/57 a pozemku parc. č. st. 2974 na LV 6016 a p.p.č. 534/2 na LV 15265 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 467 000,- Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistašedesátsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.09.2024



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 073616/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Schema z prohlášení vlastníka
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2024 12:15:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 7373/2024 pro Bohdana Nováková, Mgr.				
Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou		Obec: 563510 Jablonec nad Nisou		
Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou		List vlastnictví: 8928		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
STAVEX-GH, v.o.s. v likvidaci, Skřivánčí 3068/57, 46601 Jablonec nad Nisou		64650677		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3068/9	dílna nebo provozovna		byt.z.	820/7043
Vymezeno v:				
Budova	Jablonec nad Nisou, Č.p. 3068, byt.dům, LV 6016 na parcele St. 2974, LV 6016			
Parcela	St. 2974	zastavěná plocha a nádvoří		424m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění :				
1) pohledávek v celkové výši Kč 859.500,-- s příslušenstvím				
2) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 859.500,--, které mohou vzniknout do 31.12.2030				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/ICD: 45244782				
Povinnost k				
Jednotka: 3068/9				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0268733109/1 ze dne 02.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2005.				
V-5006/2005-504				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo soudcovské				
k uspokojení pohledávky ve zbývajících výši Kč 81.279,- rozhodující den pro pořadí soudc.zást.práva: 3.7.2006				
Oprávnění pro				
Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3, 46697 Jablonec nad Nisou				
Povinnost k				
Jednotka: 3068/9				
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Jablonci nad Nisou 10E-81/2006 -14 ze dne 07.08.2006. Právní moc ke dni				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2024 12:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 7373 / 2024 pro Bohdana Novákovu, Mgr.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563510 Jablonec nad Nisou
Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou List vlastnictví: 6016
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		817/7043
Nisou [REDACTED]		316/7043
Nisou [REDACTED]		1005/7043
Nisou [REDACTED]		546/7043
[REDACTED]		531/7043
Nisou [REDACTED]		846/7043
Illinois, Spojené státy americké STAVEX-GH, v.o.s. v likvidaci, Skřivánčí 3068/57, 46601	64650677	820/7043
Jablonec nad Nisou [REDACTED]		1332/7043
Nisou [REDACTED]		514/7043
Liberec [REDACTED]		316/7043
Jablonec nad Nisou		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 2974	424	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Jablonec nad Nisou, č.p. 3068, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Jablonec nad Nisou, č.p. 3068		byt.dům	St. 2974		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
3068/1	byt	8930	byt.z.	817/7043	
Spoluvlastníci					
3068/2	byt	13555	byt.z.	514/7043	
Spoluvlastníci					
3068/3	byt	8927	byt.z.	865/7043	
Spoluvlastníci					
3068/4	byt	12389	byt.z.	846/7043	
Spoluvlastníci					
3068/5	byt	12674	byt.z.	531/7043	
Spoluvlastníci					
3068/6	byt	8204	byt.z.	816/7043	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 86 INS 7373/2024 pro Bohdana Novákovu, Mar.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		817/7043
NISOU		
[REDACTED]		316/7043
NISOU		
[REDACTED]		1005/7043
NISOU		
[REDACTED]		546/7043
[REDACTED]		531/7043
NISOU		
[REDACTED]		846/7043
Illinois, Spojené státy americké		
STAVEX-GH, v.o.s. v likvidaci, Skřivánčí 3068/57, 46601	64650677	820/7043
Jablonec nad Nisou		
[REDACTED]		1332/7043
NISOU		
[REDACTED]		514/7043
Liberec		
[REDACTED]		316/7043
Jablonec nad Nisou		

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
534/2	46	ostatní plocha	manipulační plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1

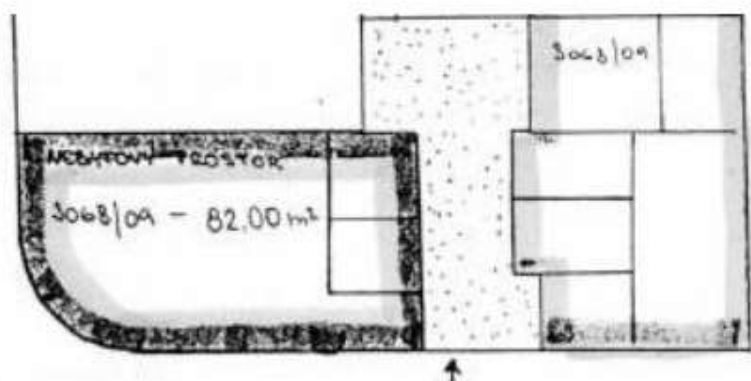
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



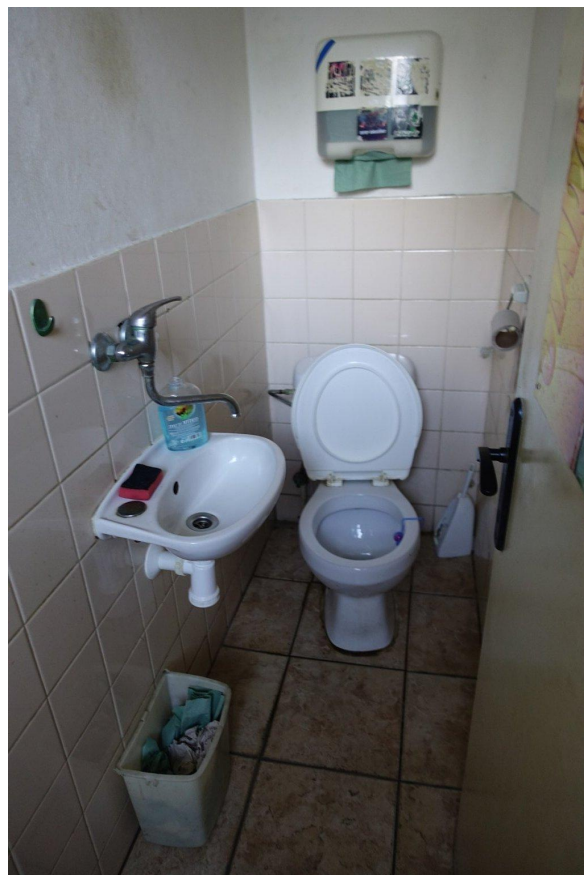
Schema z prohlášení vlastníka

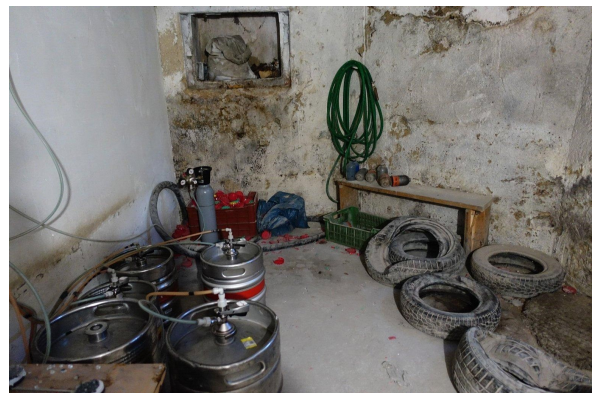
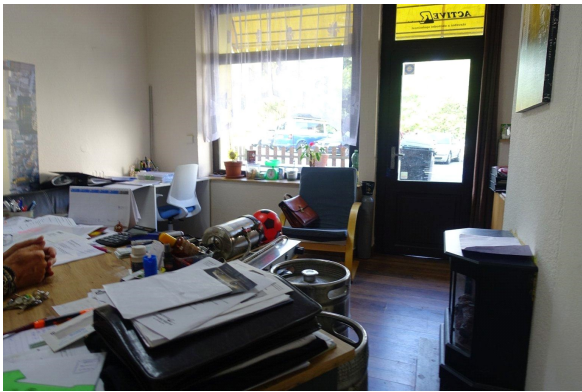
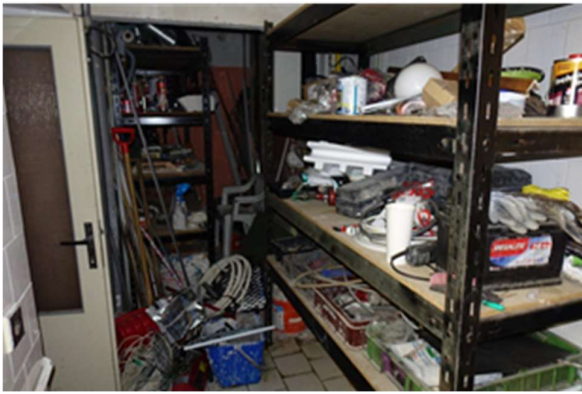


Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

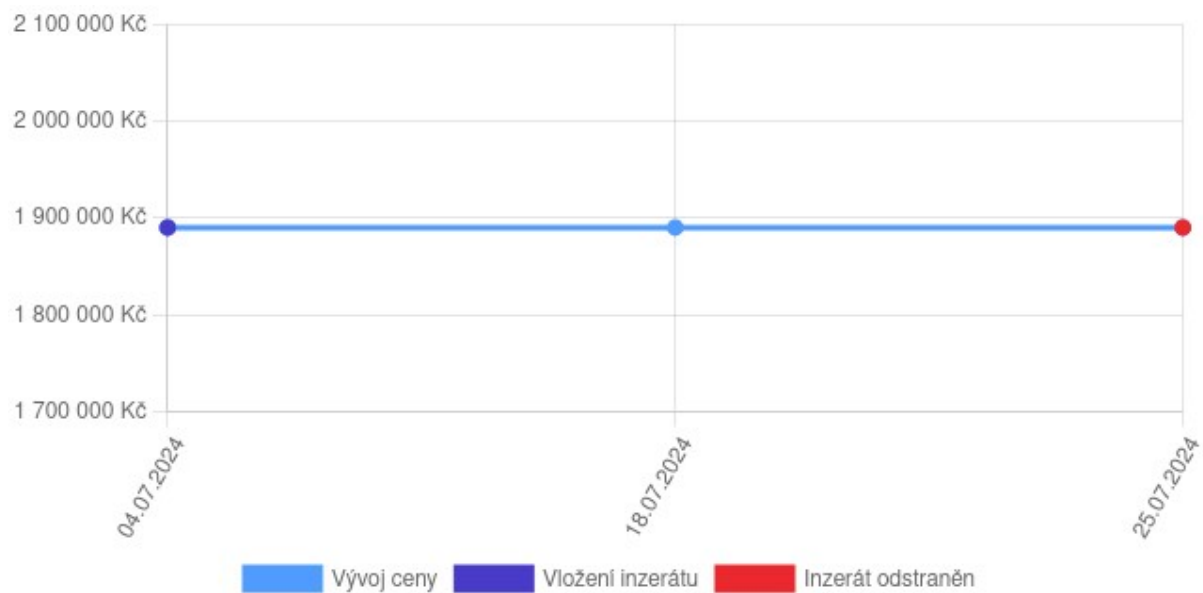
Lokalita	Nádražní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	1 890 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

K prodeji obchodní/komerční prostory v osobním vlastnictví. Prostor se nachází v Jablonci nad Nisou v bytovém domě o celkové výměře jednotky 90m². Bytový dům se nachází v ulici Nádražní v blízkosti centra města, 5min chůze od náměstí. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Parkování před domem. Velkou výhodou je samostatný vchod a výloha z ulice. Na domě dokončena nákladná rekonstrukce zateplení fasády, hydroizolace celého domu a nová střecha domu. Dané prostory nabízí širokou škálu využití například: ordinace, kanceláře, obchod, kadeřnictví, e-shop, kávařna, atelier a jiné. Součástí prodáváných prostor je spoluvlastnický podíl na společných prostorech (sklepni prostory / chodba domu a dvůr za domem). Současný majitel nabízí možnost realizace rekonstrukce prostor dle přání nového majitele, příprava rozpočtu / cenové nabídky pro rekonstrukci samozřejmostí. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. RK nevolat!!!

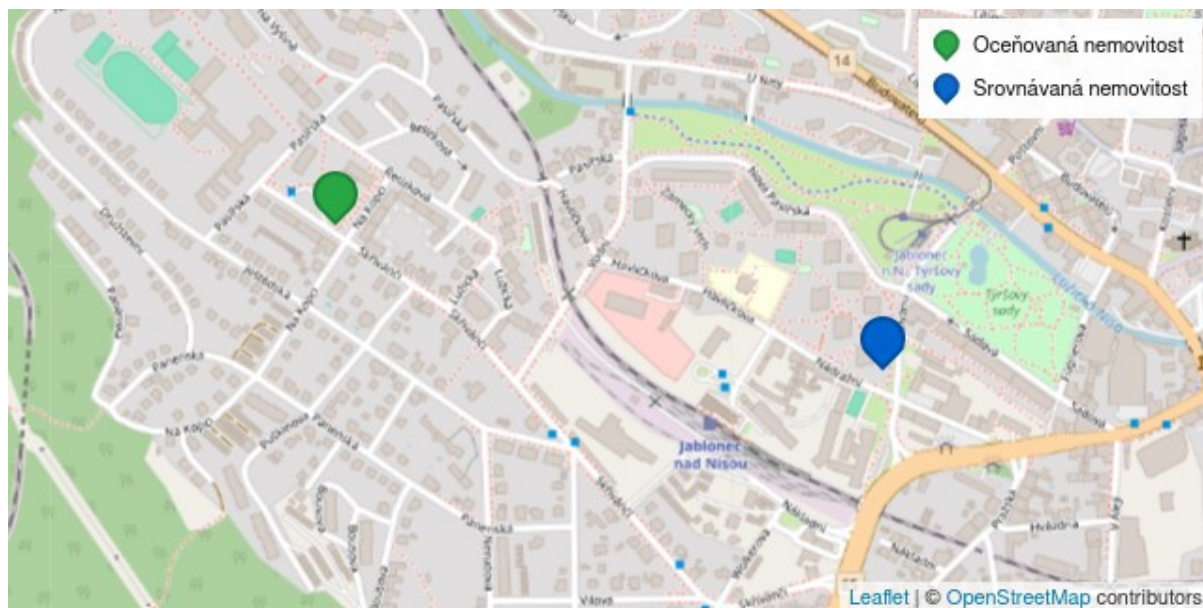
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



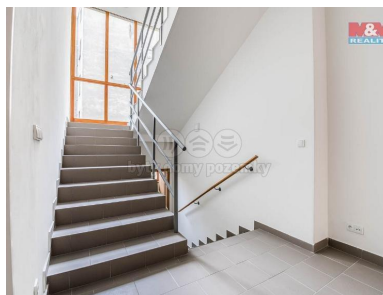
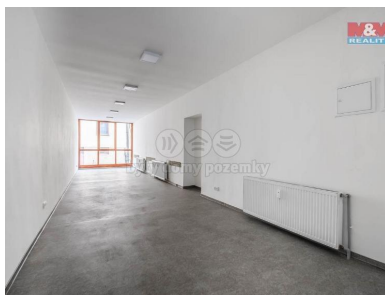
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

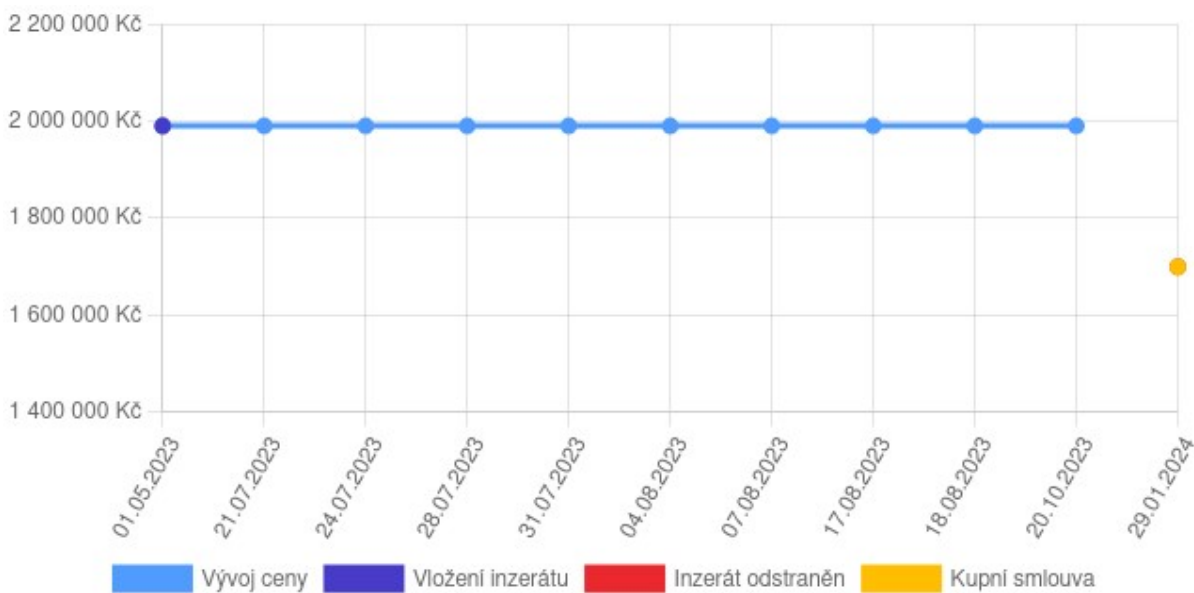
Lokalita	Anenské náměstí č.p. 3/4, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 699 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2024	Číslo řízení	V-406/2024-504
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
		Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	89 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme ke koupi atypické obchodní prostory, nacházející se v I. a II. nadzemním podlaží nově zrekonstruovaného bytového domu, v centru města Jablonec nad Nisou, na Anenském náměstí. Obchodní prostory jsou rozdělené na dvě obdélníkové místnosti ve dvou podlažích. Oba prostory mají výlohu směrem do frekventované komunikace. V podzemním podlaží se nachází sociální zázemí patřící k prodejně. Vytápění a ohřev TUV je řešen vlastní plynovou kotelnou v domě. V prostorách jsou nové štukové omítky, keramická dlažba a stropní podhledy se zabudovanými světly. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

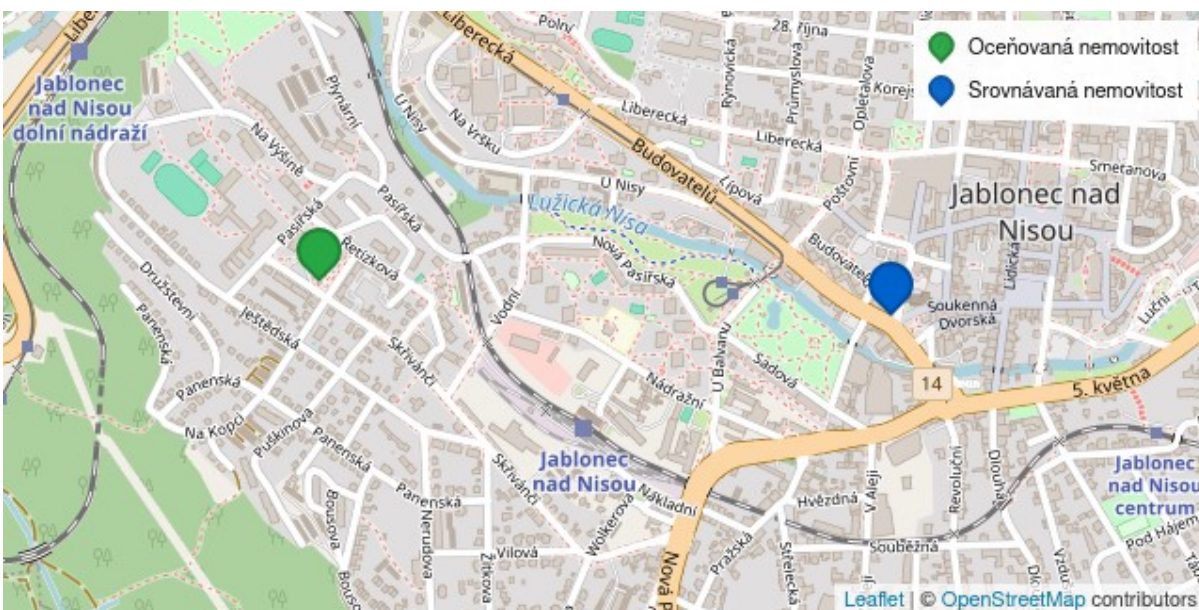
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



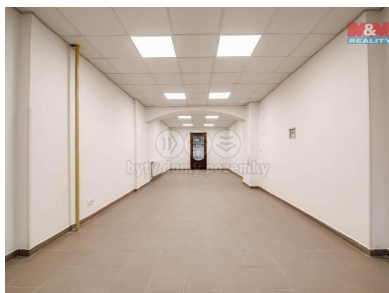
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

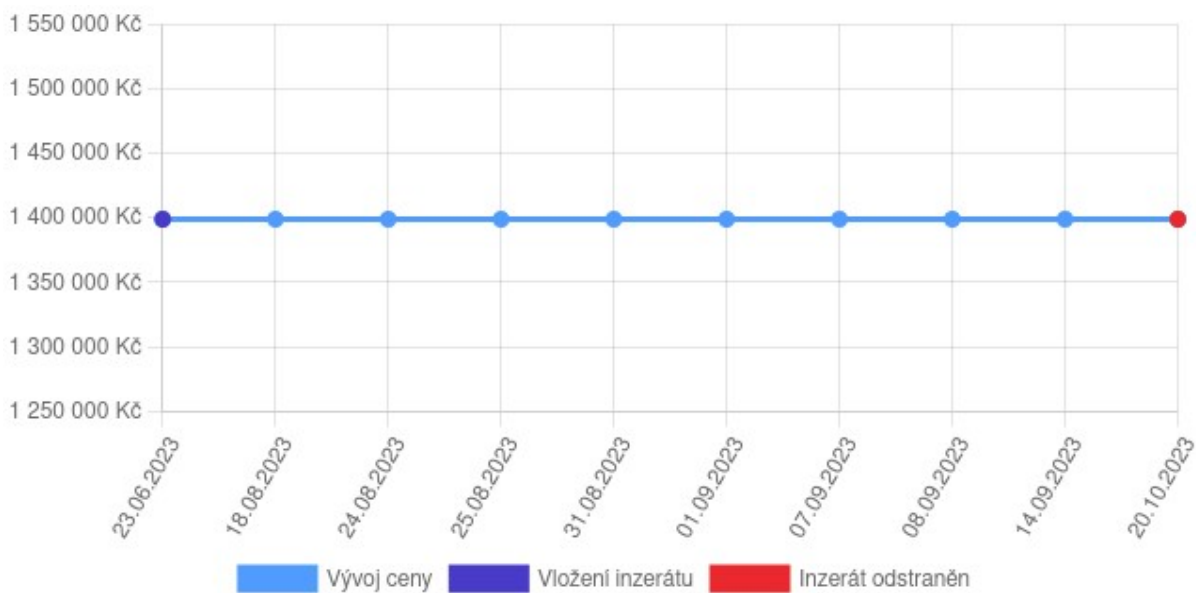
Lokalita	Anenské náměstí, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	1 399 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	52 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	6	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme ke koupi obchodní prostor tvořený jednou místností a sociálním zázemím o celkové ploše 52 m². Prostor se nachází v I.NP nově zrekonstruovaného bytového domu v centru města Jablonec nad Nisou na Anenském náměstí. Vytápění a ohřev TUV je řešen vlastní plynovou kotelnou v domě. V prostorách jsou nové štukové omítky, keramická dlažba a stropní podhledy se zabudovanými světlý. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



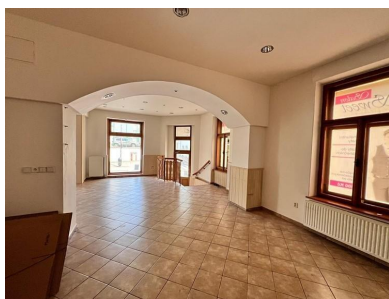
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

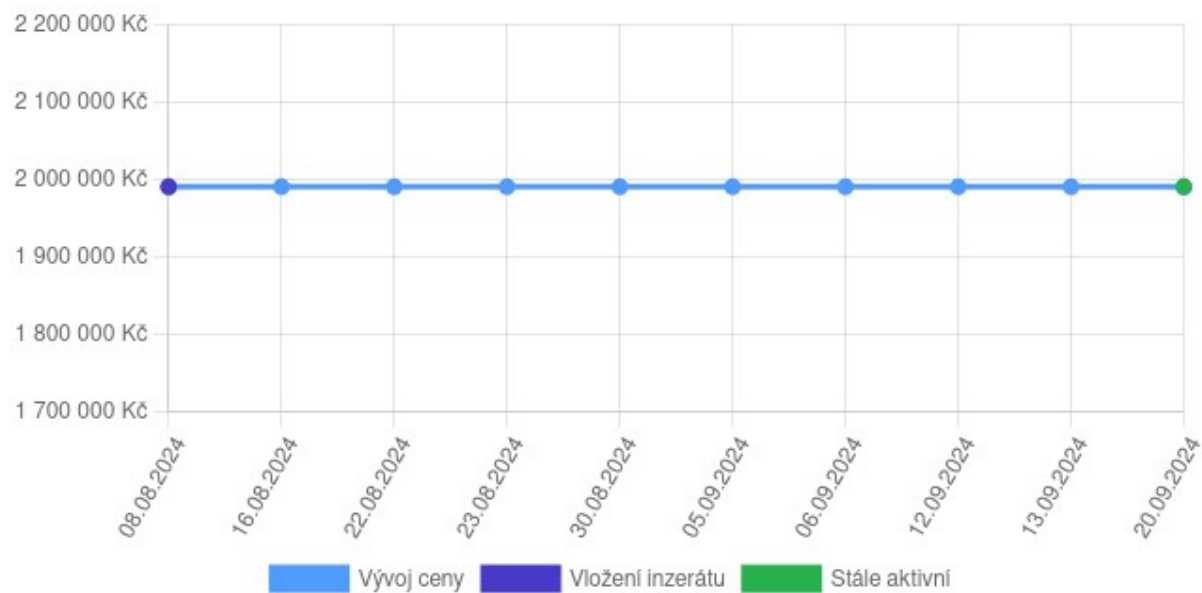
Lokalita	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	1 990 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize pro RK a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrína	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	101 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji nebytový prostor v centru města Jablonec nad Nisou o celkové výměře 100,7 m². Prostor je vhodný jako obchodní prostor, kanceláře, sklad ale je zde také možnost zde vytvořit jednotku pro bydlení. Samozřejmostí je zde připojení na vodu a odpady. Prostor se nachází v přízemí bytového domu a má vlastní vchod z ulice. Dále je zde možnost přikoupit parkovací místo ve vnitrobloku domu. Dům, ve kterém je prostor umístěn, prošel v roce 2005 rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Nabízíme tímto za zvýhodněnou cenu zajímavý prostor pro Vaše podnikání v centru města a nebo pasivní příjem z nájmu.

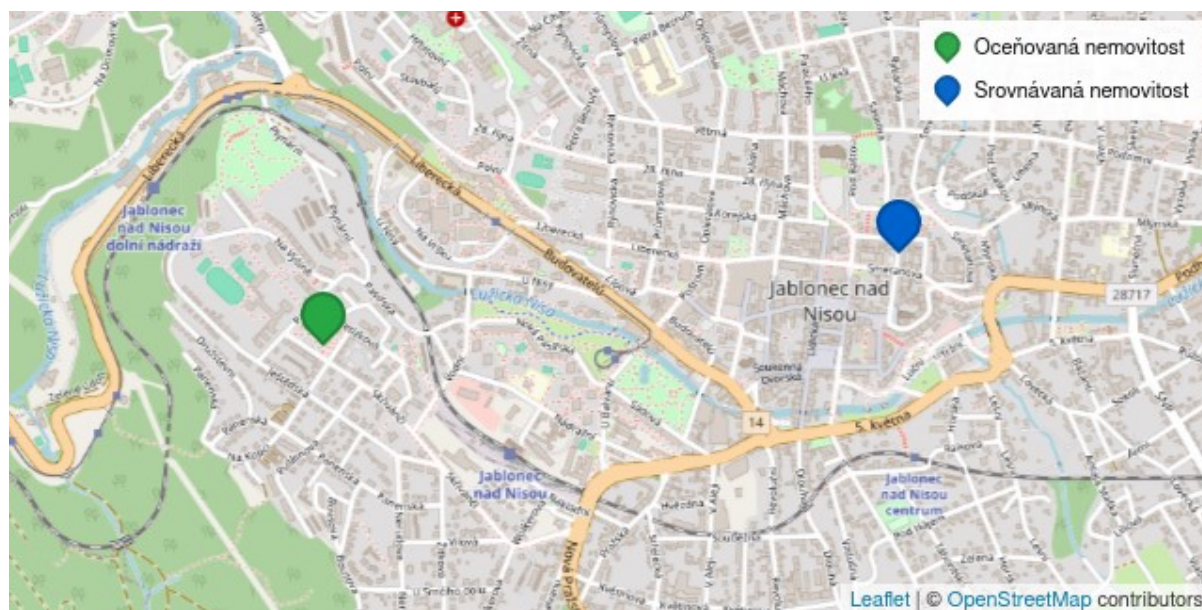
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

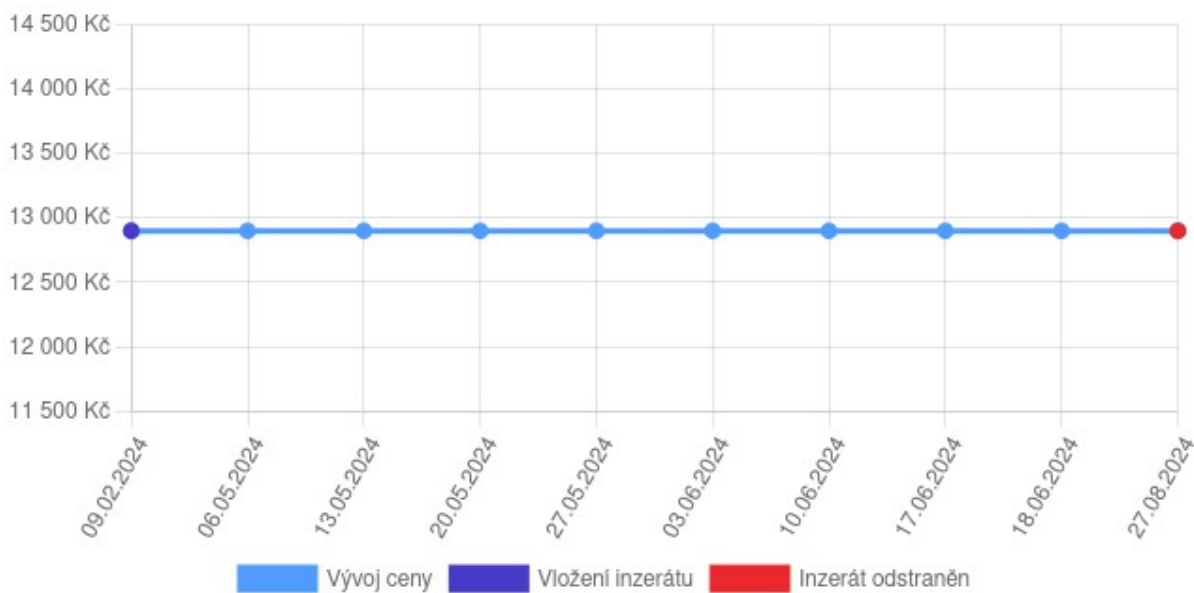
Lokalita	Budovatelů, Jablonec nad Nisou, Cena	12 900 Kč
	okres Jablonec nad Nisou	
Konstrukce	Cihlová	Stav Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu 4
Užitná plocha	100 m ²	Počet nadzemních podlaží domu 4

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o výměře cca. 100 m², které se nacházejí v komerčním objektu na adrese Budovatelů v Jablonci n/N. Druhé patro objektu tvoří 4 kancelářské místnosti (jedna z nich je velká otevřená), kuchyňka, 2 x WC. Počáteční investice do nájmu je 52.200,- Kč (první nájem, vratná kauce, provize RK). Jedná se o nadstandardně řešené administrativní prostory včetně sociálního zázemí a služeb. Dostatek parkovacích míst za bránou ve dvoře objektu. Pro více informací kontaktujte prosím makléře.

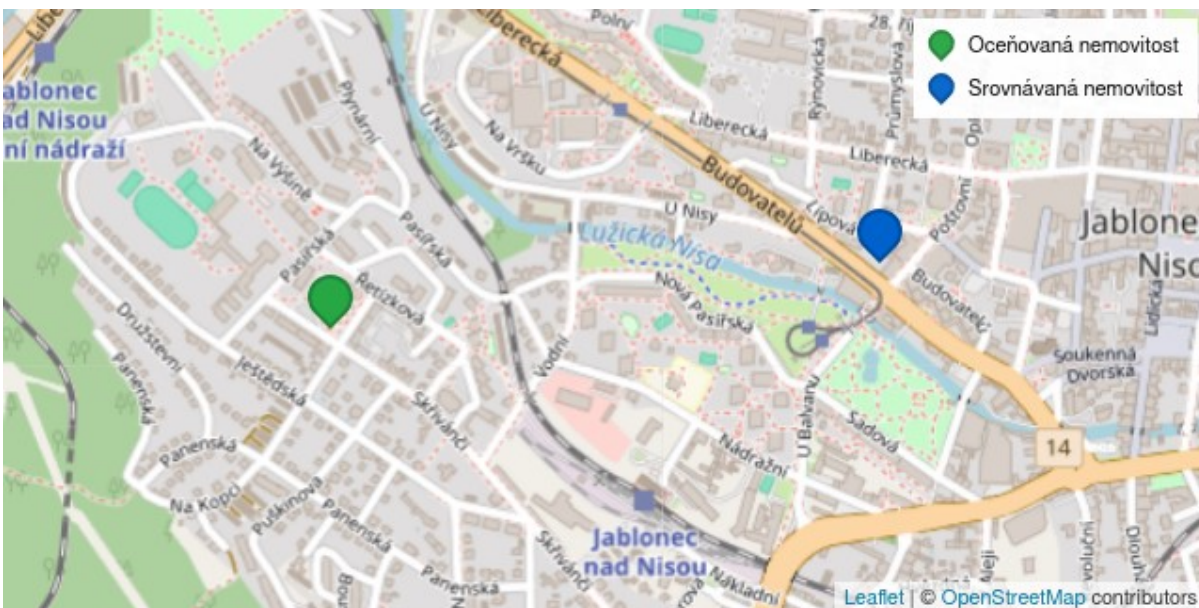
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



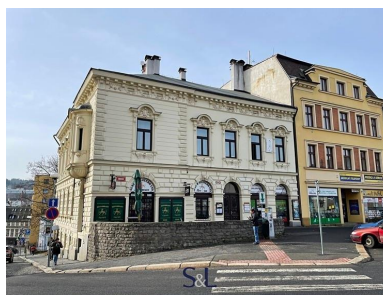
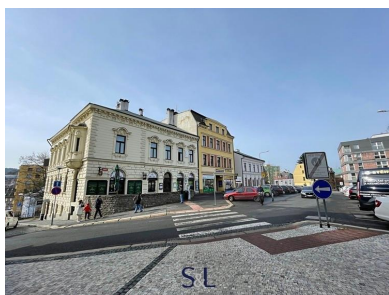
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

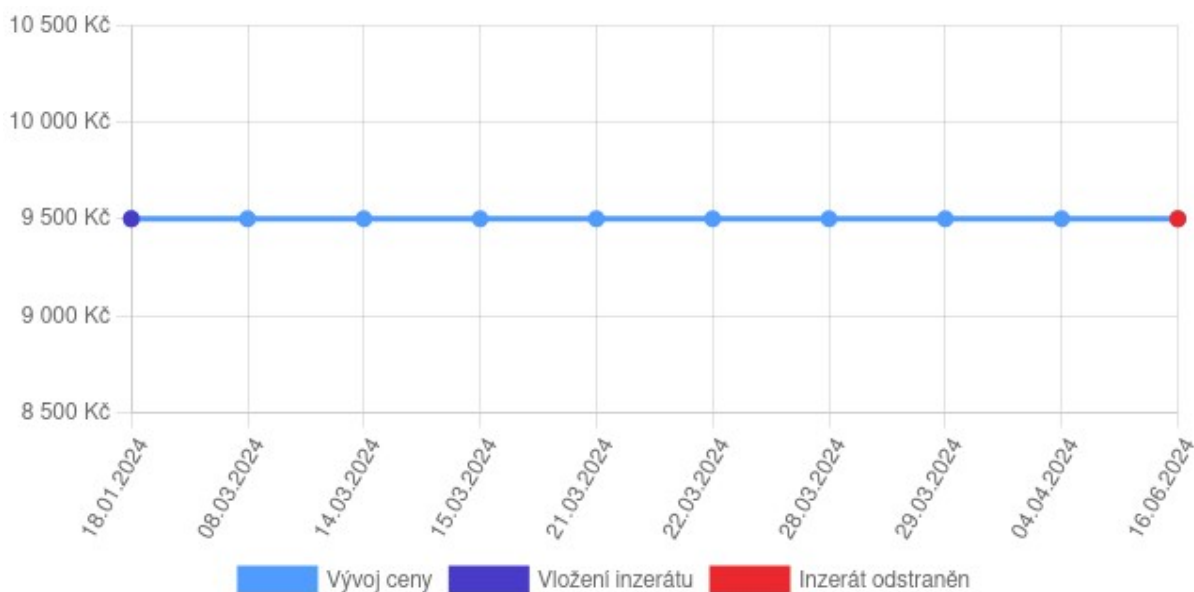
Lokalita	Komenského, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	9 500 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Hledáte v centru města komerční prostory pro Vaše podnikání? Nabízíme k pronájmu obchodní prostory o výměře 100m² umístěné v přízemí cihlového domu, který se nachází v samotném centru Jablonce nad Nisou, v ulici Komenského, naproti OC Central Jablonec. Prostory jsou vhodné jako kanceláře, sklady, dílna nebo podobné komerční zařízení. Dispozici tvoří 4 prostorné místnosti, spojovací chodba a WC. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci. Výhodou je umístění objektu v samém centru města. Nájem činí 9.500,-Kč bez DPH. Záloha na vodné, stočné činí 275,-Kč s DPH. Elektřina bude přepsána na nájemníka. Nájemce hradí při podpisu nájemní smlouvy vratnou jistinu ve výši 19.000,- Kč a jednorázovou provizi zprostředkovateli ve výši 9.500,- Kč bez DPH. K pronájmu volné od 1.2.2024. V objektu lze pronajmout i další komerční prostor s výměrou 70m². V případě zájmu o více informací, či o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

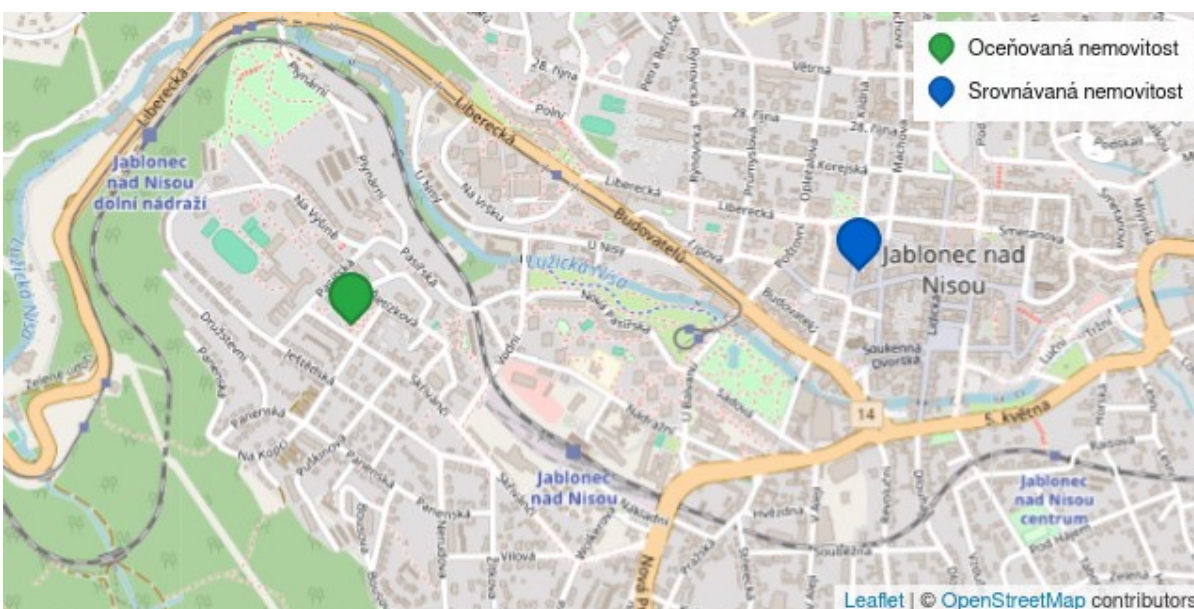
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



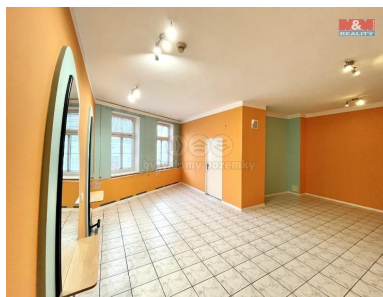
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

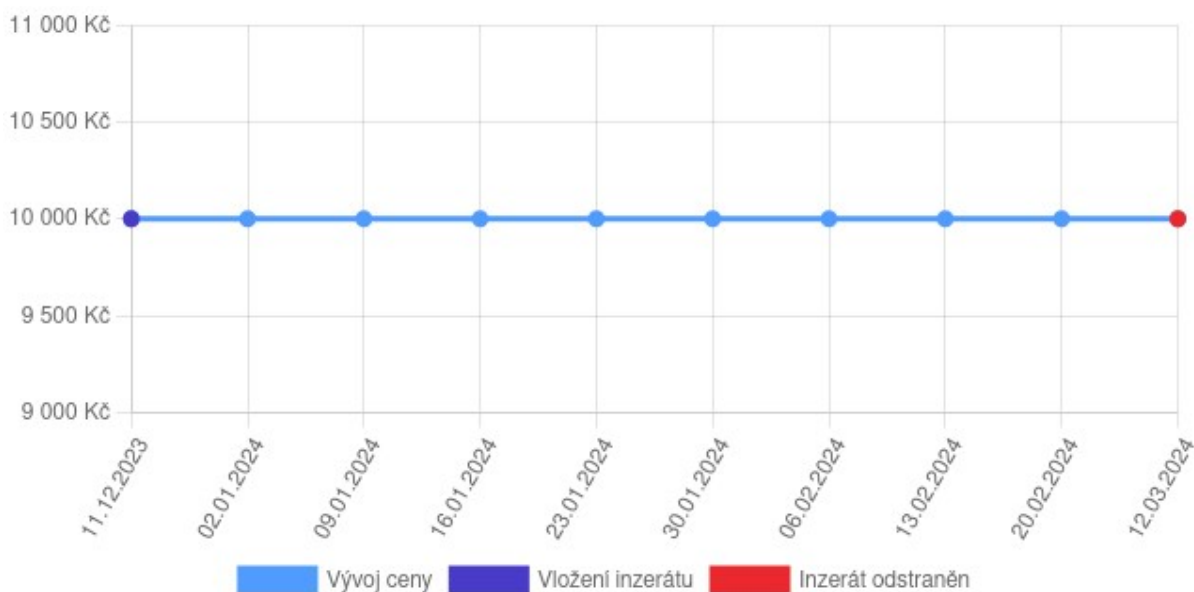
Lokalita	Dvorská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	10 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	71 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Vlastní čov
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Nabízíme k pronájmu prostor kadeřnictví a kosmetiky. Prostor je složen ze tří místností: - Kadeřnictví 37 m² - Kosmetika 14 m² - Skladovací prostory / Kancelář 20 m² K dispozici je společné zázemí ve formě kuchyňky, toalety a sprchy pro personál a toalet pro klienty. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře a domluvit si prohlídku.

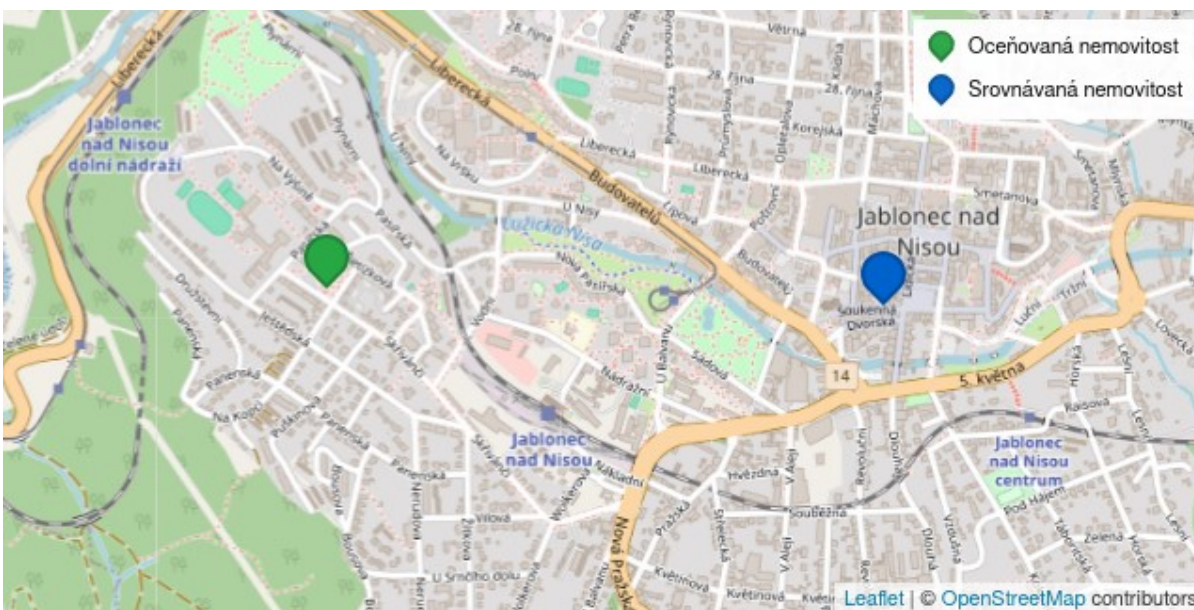
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

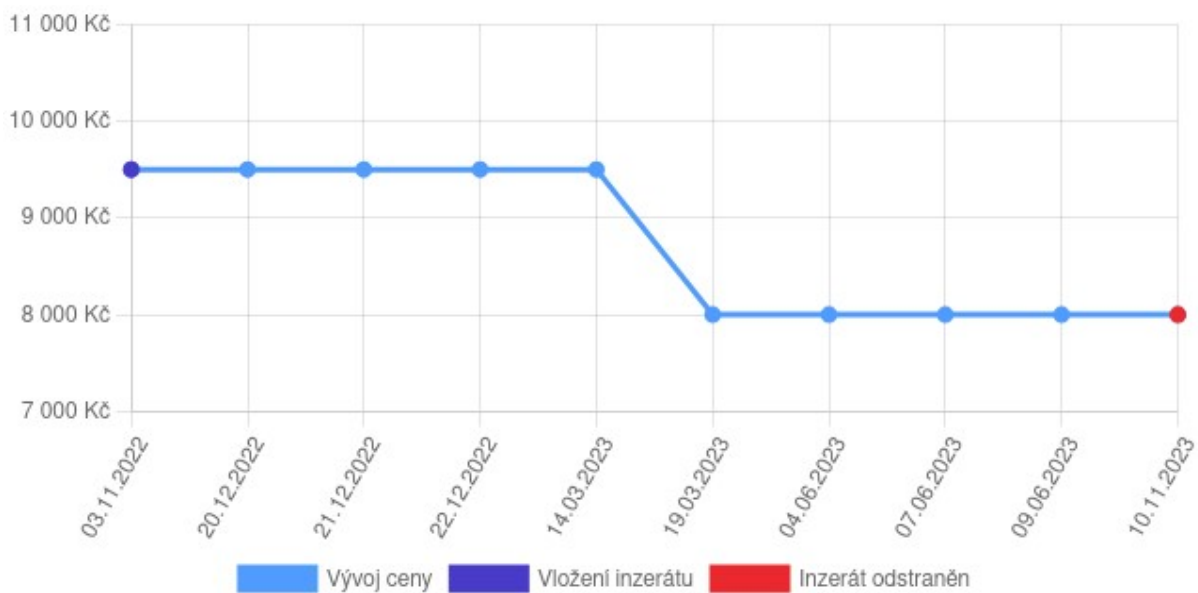
Lokalita	Dlouhá, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	8 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ služby odpad 420,- spol. el 200,- plyn 1000,- voda 200,- elektřina na nájemníka, kauce 33960,- RK 10000,-
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	66 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme pronájem komerčního prostoru v centru Jablonce nad Nisou. Tři místnosti s vlastním vchodem, vybaveny kancelářským nábytkem, kuchyňka a toaleta s umyvadlem, předsíň. Možno využívat jako kanceláře, ordinaci, sklady atd. Po domluvě k dalšímu využití i prostory v suterénu. V případě nezájmu o vybavení je možné nábytek odvézt. Velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost. Volné ihned.

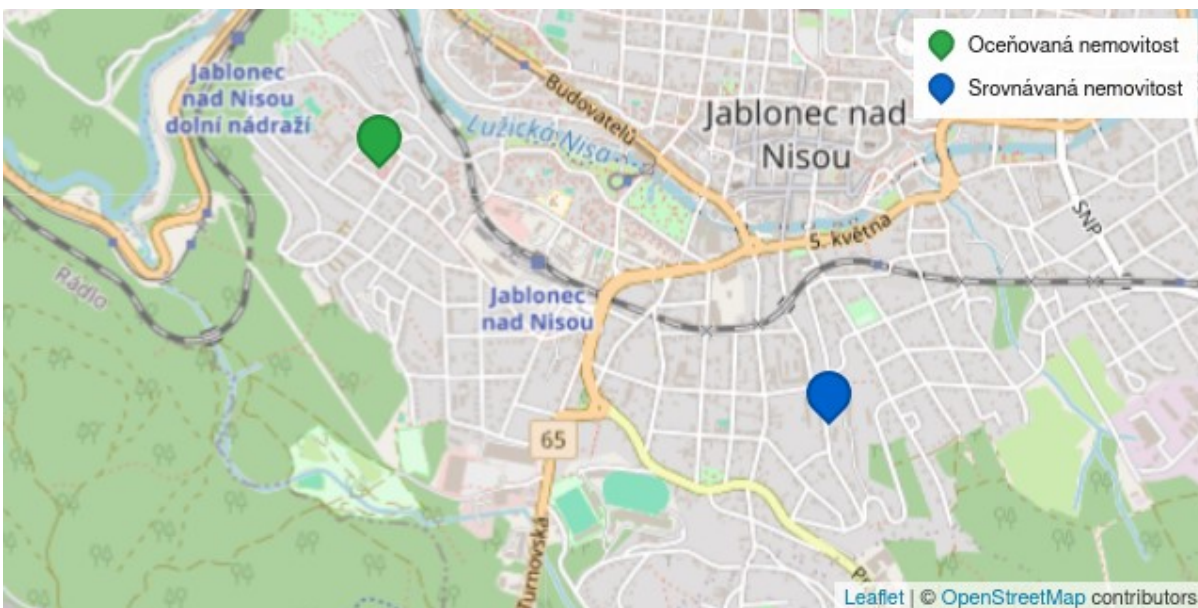
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



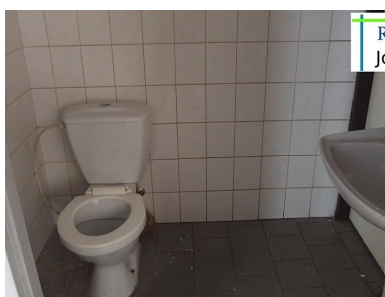
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

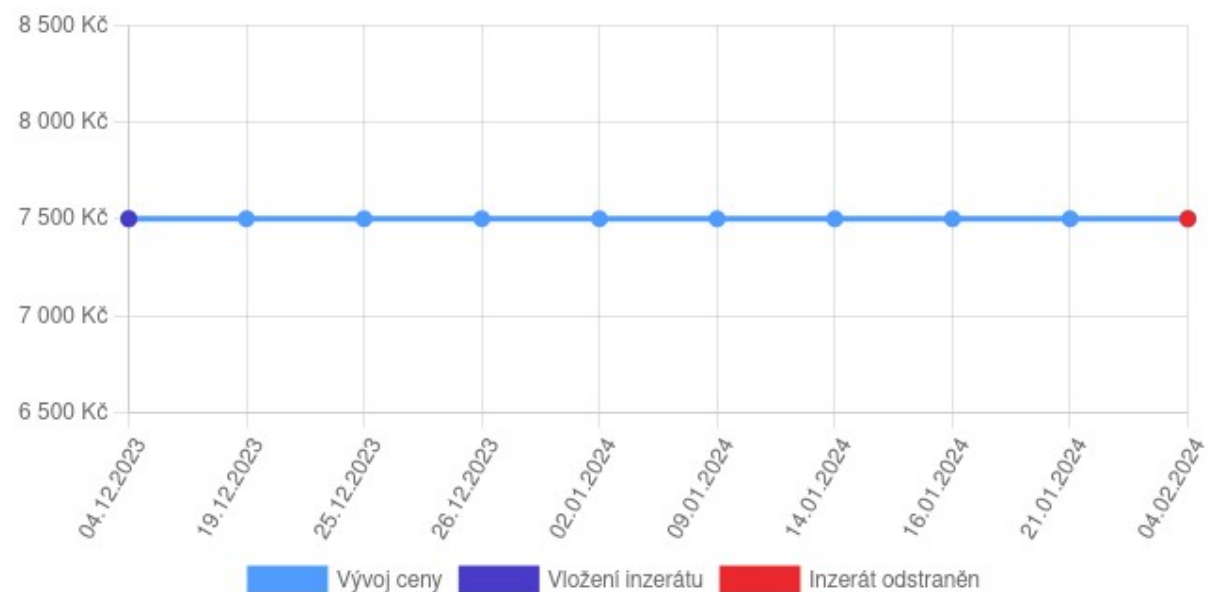
Lokalita	Jungmannova, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	7 500 Kč
Poznámka k ceně	+ spotřeby + 1x jistina + 1x provize pro RK.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	45 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Voda	Vodovod

Pronájem přízemního obchodu, ca 45 m², s výlohami v centru Jablonce nad Nisou. Je to výborné místo vedle nového bytového domu se 26 byty a ca 100 m od Eurocentra i pěší zóny. Prostor se nachází v přízemí a je složen ze dvou místností (12 m² a 22 m²), se samostatným měřením elektřiny (v případě potřeby i vody) a se sdílenou toaletou s personálem restaurace. Prostor je zabezpečen mřížemi, vybaven nápojovým automatem a je ihned k dispozici. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kotelna v domě. Vhodné na poskytování služeb – kadeřnictví, manikúra, pedikúra, masáže, drobná výroba, obchod, sídlo firmy aj. Nájemné 7.500,- Kč + spotřeby + 1x jistina ve výši celkové jednoměsíční platby a 1x provize pro RK 7.500,- Kč.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

