

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 53928/2024

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 499, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stružinec u Lomnice nad Popelkou, obci Stružinec, okrese Semily, pro účely exekučního řízení

**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
JUDr. Ing. Petr Kučera  
Exekutorský úřad Kladno  
náměstí Starosty Pavla 5  
272 02 Kladno  
**Č.j. 150 EX 3438/12**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 18.7.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 24 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 13.8.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza**

Výpis z KN LV č. 499 pro k.ú. Stružinec u Lomnice nad Popelkou ze dne 28.5.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery, sp.zn. 150 EX 3438/12-202 o ustanovení znalce ze dne 27.6.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 18.7.2024 za účasti jednatele dlužníka Ing. Josefa Dyrtra.

Doplňující údaje Ing. Josefa Dyrtra.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (komerční nemovitosti, areály), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Dále znalec použil i realitní inzerci. Znalec nemohl ověřit informace v realitní inzerci. Znalec předpokládá, že údaje z realitní inzerce jsou pravdivé.

Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Znalec nemohl ověřit některé údaje poskytnuté zástupcem dlužníka. Znalec předpokládá, že poskytnuté údaje jsou pravdivé.

Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalec a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj.

rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

## **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 499 uveden:

DYREMA, s.r.o., IČ: 64827852

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

Na dotaz znalce, zda jsou nemovité věci pronajaty, jednatel dlužníka sdělil, že některé prostory (byty a skladové prostory) jsou pronajaty třetím osobám. Většina prostor slouží k vlastní podnikatelské činnosti. Nájemní smlouvy však nebyly znalci předloženy.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovitých věcí**

Název: Komerční (výrobní) areál na LV 499  
Adresa: Stružinec č.p. 60  
Okres: Semily  
Obec: Stružinec  
Katastrální území: Stružinec u Lomnice nad Popelkou

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Semily, v obci Stružinec, při severním okraji zastavěného území obce, cca 100 m od zastávky autobusu „Stružinec, U Rybníka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1883/5 (ve vlastnictví obce Stružinec). V obci Stružinec je k dispozici pouze minimální občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1,5 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Semily, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci.

Jedná se o výrobně – skladový areál. Areál byl postaven v roce 1922 jako textilka. Nyní slouží k drobné kovovýrobě. V osmdesátých letech byla vybudována kotelna, trafostanice, rozvodna a později postavena montovaná hala na p.č. st. 229/2. Areál se nachází převážně v původním stavu. Z větších investic byla provedena pouze výměna střešní krytiny (lepenky) na výrobních halách.

Celková plocha oceňovaných pozemků činí 15 843 m<sup>2</sup>.

Celková plocha zastavěných ploch činí cca 6160 m<sup>2</sup>.

Celková plocha užitných ploch (bez vily, která je ve špatném stavu) a provozních budov (kotelny, uhelny, trafostanice, rozvodny) činí cca 6700 m<sup>2</sup>.

Areál je napojen na rozvody elektřiny, vody. Odkanalizování objektů je svedeno do dvou septiků, které jsou však na pozemku p.č. 291/1, který je ve vlastnictví třetí osoby.

#### **Pozitiva oceňované nemovité věci:**

- dostatečná výměra užitných ploch v budovách i velikost pozemků

#### **Negativa oceňované nemovité věci:**

- předpoklad dalších investic na rekonstrukce a modernizace některých objektů
- žumpy jsou umístěny na pozemku p.č. (291/1) ve vlastnictví třetí osoby – riziko právních sporů
- část haly (stavby bez čp/če.) stojí na pozemku p.č. st. 384, který je ve vlastnictví ČR -Lesy České republiky.
- část haly (stavby bez čp/če.), součást pozemku p.č. st. 229/1 stojí na cizím pozemku p.č. 1941/2, který je ve vlastnictví ČR -Lesy České republiky. Nesoulad právního a skutečného stavu

## Popis

### A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 499:

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způ</i>
St.	72	1616	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: Stružinec, č.p. 60, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72</i>		
St.	211	541	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211</i>		
St.	214	562	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 214</i>		
St.	219	422	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: Stružinec, č.p. 143, byt.dům</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 219</i>		
St.	229/1	4250	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229/1</i>		
St.	229/2	661	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
St.	230	275	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: Stružinec, č.p. 145, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 230</i>		
St.	231/1	1127	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 231/1</i>		
St.	231/2	46	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 231/2</i>		
St.	383	497	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
			<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 383</i>		
St.	385	32	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
			<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		

283/1	1350 ostatní plocha	manipulační plocha
283/2	174 ostatní plocha	manipulační plocha
286/1	386 zahrada	
286/2	155 zahrada	
290	660 zahrada	
291/2	50 ostatní plocha	manipulační plocha
295	219 lesní pozemek	
296	245 trvalý travní porost	
1426/2	419 trvalý travní porost	
1436	107 ostatní plocha	manipulační plocha
1437	956 ostatní plocha	manipulační plocha
1438	212 ostatní plocha	nepłodná půda
1439	61 ostatní plocha	nepłodná půda
1440	266 lesní pozemek	
1441	518 lesní pozemek	
1940	36 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Celková výměra pozemků činí 15 843 m<sup>2</sup>. Většina pozemků je ve funkčním celku se stavbami, součástmi a příslušenstvím, pod společným oplocením. Blíže viz situační mapka v příloze posudku.

## **B) stavby:**

### **1) Bytový dům č.p. 143, součást pozemku parc.č. st. 219**

Jedná se o bytový dům. Dům je podsklepený, se 2.NP a půdou pod valbovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je valbová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné (z části opadané). Okna jsou osazena dřevěná dvojíťá.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, s odůvodněním, že byty v domě jsou pronajaty. Dle sdělení zástupce dlužníka je v domě 5 bytů o velikosti 1+1. Vytápění bytů je lokální, kamny na tuhá paliva.

Stavba je v užívání od roku 1922. Stavba je převážně v původním stavu. Znalec předpokládá další investice na rekonstrukce a modernizaci stavby.

Zastavěná plocha objektu činí 175 m<sup>2</sup>.

## **2) Průmyslový objekt č.p. 60, součást pozemku parc.č. st. 72**

Pozemek p.č. st. 72 je zastavěn stavbou č.p. 60, která je jeho součástí. Ve skutečnosti se jedná o dva objekty. Jeden objekt je původní ředitelská vila, na jejíž východní stranu navazuje průmyslová hala.

### **- vila**

Původní ředitelská vila je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a půdu pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní vápenné hladké. Okna jsou osazena dřevěná dvojíta.

V suterénu objektu se nachází sklepní prostory. V 1. NP jsou prostory bývalé jídelny a šaten. V 2. NP je jeden byt sestávající ze 4 pokojů, kuchyně, koupelny, WC.

Stavba je v užívání od roku 1922. Stavba je převážně v původním stavu. Technický stav stavby je zhoršený. Vila je neobyvatelná. Prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí životnosti. Bude nutná celková rekonstrukce stavby.

Zastavěná plocha objektu činí 255 m<sup>2</sup>.

### **- hala**

Na vilu navazuje výrobní hala. Hala je nepodsklepená, přízemní. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je nízká sedlová, se střešní krytinou z lepenky. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní vápenné hladké.

V hale se nachází dílenské a skladovací prostory.

Zastavěná plocha objektu činí 915 m<sup>2</sup>.

K hale je přistavěn přístřešek o ploše cca 300 m<sup>2</sup>.

## **3) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 231/1**

Jedná se o dvoupodlažní skladovací halu, původní tkalcovnu. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je nízká sedlová, se střešní krytinou z lepenky. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní vápenné hladké. V objektu je nákladní výtah. Objekt je vytápěn.

V hale se nachází skladovací prostory, kanceláře, WC.

Zastavěná plocha objektu činí 980 m<sup>2</sup>.

Na halu navazuje zděná trafostanice (na pozemku p.č. st. 231/1), na hladině 22 kV.

Dále na halu navazuje zděná přístavba (na pozemku p.č. st. 231/1). Přístavba je zděné konstrukce, se sedlovou střechou. Objekt má 3 nadzemní podlaží. Podlahy betonové. Byla započata rekonstrukce objektu, objekt není stavebně dokončen. Je ve stadiu hrubé stavby.

Zastavěná plocha objektu činí 100 m<sup>2</sup>.

**4) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 231/2**

Jedná se o rozvodnu. Objekt je přízemní, zděné konstrukce s plochou střechou, krytinou z lepenky. Podlaha betonová. Vrata plechová. Vnější omítky břizolitové.

Zastavěná plocha objektu činí 46 m<sup>2</sup>.

**5) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 383**

Jedná se o objekt kotelny. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce je tvořena ŽB skeletem s cihelnou vyzdívkou. Střecha je plochá se střešní krytinou z lepenky. Fasádní omítky jsou břizolitové. Vnitřní vápenné hladké. Podlahy betonové.

Objekt sestává z vlastní kotelny s kotlem na tuhá paliva a navazující uhelny (sklad paliva).

Kotelna byla postaven v roce 1980.

Zastavěná plocha objektu činí 460 m<sup>2</sup>.

**6) průmyslový objekt č.p. 145, součást pozemku parc.č. st. 230**

Jedná se o víceúčelovou stavbu. 1. NP stavby je užíváno jako skladové prostory. V 2. NP jsou umístěny 3 byty o velikosti 1+1. Dům je podsklepený, se 2.NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné (převážně opadané). Okna jsou osazena dřevěná dvojitá.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, s odůvodněním, že byty v domě jsou pronajaty. Dle sdělení zástupce dlužníka jsou ve stavbě 3 byty o velikosti 1+1. Vytápění bytů je lokální, kamny na tuhá paliva.

Stavba je v užívání od roku 1922. Stavba je převážně v původním stavu. Znalec předpokládá další investice na rekonstrukce a modernizaci stavby.

Zastavěná plocha objektu činí 275 m<sup>2</sup>.

**7) Průmyslový objekt bez čp/če, stojící na pozemku parc.č. st. 229/2, st. 385 a na cizím pozemku p.č. st. 384 (ve vlastnictví ČR – Lesy České republiky)**

Jedná se o skladovací halu. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce je ocelová, vyplněna vyzdívkou. Střecha je nízká sedlová, se střešní krytinou plechovou. Vrata jsou plechová. Hala není vytápěna. V objektu je instalován mostový jeřáb o nosnosti 3,2t. Hala byla postavena cca v roce 1980.

Zastavěná plocha objektu činí 560 m<sup>2</sup>.

**8) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku p.č. st. 229/1 , stavba stojí dále na pozemku p.č. 283/1 a na cizím pozemku p.č. 1941/2 (ve vlastnictví ČR – Povodí Labe). Částečně stojí i na pozemek p.č .st. 214**

Jedná se o zámečnickou dílnu, o dvou nadzemních podlažích. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Stropy železobetonové. Střecha je plochá, se střešní krytinou živičnou. Podlahy betonové. Vnitřní omítky vápenné. Vnější vápenné. Okna dřevěná. V objektu je nákladní výtah. Schodiště je betonové. Objekt je vytápěn z centrální kotelny.

Objekt obsahuje výrobní prostory, kancelářské a sociální prostory.

Zastavěná plocha objektu činí 1100 m<sup>2</sup>.

**9) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku p.č. st. 214**

Jedná se o výrobní halu, o jednom nadzemním podlaží. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Střecha je nízká sedlová, se střešní krytinou živičnou. Podlahy betonové. Vnitřní omítky vápenné. Vnější vápenné. Okna dřevěná. Objekt je vytápěn z centrální kotelny.

Objekt obsahuje výrobní prostory.

Zastavěná plocha objektu činí 480 m<sup>2</sup>.

**10) Průmyslový objekt bez čp/če, součást pozemku p.č. st. 211**

Jedná se o výrobní halu, o jednom nadzemním podlaží. Základy objektu jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Střecha je nízká sedlová, se střešní krytinou živičnou. Podlahy betonové. Vnitřní omítky vápenné. Vnější vápenné. Okna dřevěná. Objekt je vytápěn z centrální kotelny.

Objekt obsahuje výrobní prostory.

Zastavěná plocha objektu činí 515 m<sup>2</sup>.

**C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:**

**- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (voda a elektro), vnitroareálová kanalizace, oplocení, zpevněné plochy

**- trvalé porosty**

stromy a keře různého druhu a stáří, pěstebně neudržované

**2. Obsah znaleckého posudku**

I. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Ve Stružinci a širším okolí se běžně prodávají nemovité věci (rodinné domy, byty). Komerční areály se však prodávají omezeně. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů minimálně tři převody obdobného majetku.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházející části posudku určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**. Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Znalec proto určil tržní hodnotu porovnávacím způsobem, kdy realizovaný převod doplnil o nabídky z realitní inzerce.

### Určení tržní hodnoty porovnávacím způsobem

V současné době se v širším okolí nemovité věci omezeně obchoduje s obdobnými areály. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly anebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí cca **3 200 až 5700 Kč/m<sup>2</sup> užitných ploch**, dle velikosti pozemků, velikosti užitných ploch, technického stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Rovněž nutno podotknout, že některé nabídky jsou v inzerci dlouhou dobu a dosud nebyly zobchodovány. Důvodem je nízká (omezená) poptávka po obdobných nemovitých věcech. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,80 v koeficientu korekce pro typ transakce u nabídkových cen.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny zde:

#### **Nemovitá věc č. 1**

##### **Komerční areál, Železný Brod, okr. Jablonec n. Nisou**

**Realizovaná cena: 7 800 000,- Kč, tj. 3 718,- Kč/m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: 2 098 m<sup>2</sup>

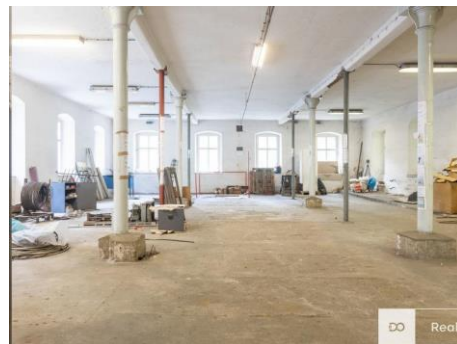
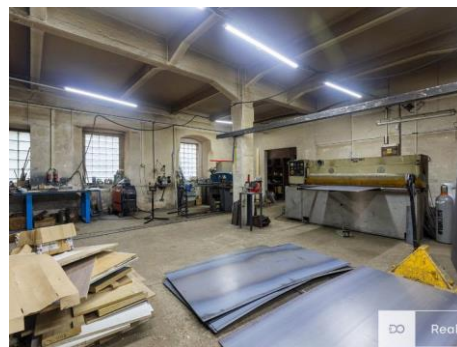
Plocha pozemku: 4 150 m<sup>2</sup>

prodej komerčního objektu o zastavěné ploše 700m<sup>2</sup> a pozemkem 4150m<sup>2</sup>, jejíž součástí je vodní náhon, původní budova výroby, v které se nachází dvě turbíny a novější stavba garáží s bytem. Nemovitost je určena k dílčí rekonstrukci a je vhodné ji využívat nadále pro výrobu a skladování, nebo je možné vytvořit nový projekt. Železný Brod se nachází na pomezí Českého ráje a Jizerských hor, na hlavním tahu Praha - Harrachov. Je tedy velmi zajímavý svou dostupností, i pro nákladní dopravu. Původní budova se skládá ze tří hlavních pater, v každém patře je vybudovaná příčka kancelář a k ní přiléhá velká hala, též dělená příčkami. K dispozici je nakládací rampa, nákladní výtah a sklep s klenutými stropy, vhodný pro vinárnu, nebo pivnici. Druhá, novější budova má v přízemí 5 garáží s výškou stropu vhodnou pro autoservis a v prvním patře se nachází zkolaudovaný byt o dispozici 6+1 a výměře cca 125m<sup>2</sup>. Prostor byl využíván pro bydlení a kanceláře. Historie budovy: Původně textilní továrna ze třicátých let 19. století (1836) byla přestavěna na brusírnou skla po r. 1900. Po požáru obnovena v letech 1914 - 1916. Přístavby z dvacátých let 20. století. V roce 2015 byly umístěny dvě Francisovy turbíny, jednu o výkonu 15 kW a druhou o výkonu 30 kW, které tvoří dílo MVE. Průměrná roční výroba při použití obou turbín je odhadem = 95 MWh. Budova prošla nákladnou rekonstrukcí a přístavbou v letech 1990-2000 a aktuálně je doporučena výměna střešní krytiny a rekonstrukce správcovského bytu a šaten. Výhodou budovy je výborný stav statiky - velmi bytelné základy a silné zdi. Další úpravy je třeba nastavit dle záměru nového vlastníka. Součástí prodeje jsou turbíny, veškeré vybavení, i firma s oprávněním elektrárnu provozovat.

Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz), [cenovamapa.cz](http://cenovamapa.cz),

Realizovaný převod březen 2024

Řízení č.: **V-1379/2024-504**



## Nemovitá věc č. 2

### Komerční areál, Dolní Kalná, okr. Trutnov

Nabídková cena: 35 000 000,- Kč, tj. 5 696,- Kč/m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 6 145 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 14 129 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji komerční objekt - průmyslový areál v obci Dolní Kalná, okres Trutnov. Průmyslový areál disponuje velmi dobrou stavební konstrukcí, která zajišťuje stabilitu a bezpečnost. Jeho rozlehlost umožňuje využití k různým druhům podnikatelských činností. S celkovou zastavěnou plochou 6299m<sup>2</sup> je tato nemovitost dostatečně prostorná pro vaše podnikání. Objekt je přízemní, zateplený, vytápěný "saharou" na vodu, má sociální zázemí, rozdělené pro muže a ženy - šatny, jídelny, koupelny a wc. Další výhodou je dostatečná parkovací plocha jak pro kamiony, tak i osobní vozy. Jde cca o 20 míst, která jsou k dispozici jak pro dodavatele, vlastní spedici či pro zaměstnance, tak i pro návštěvníky. Poloha objektu je také klíčovým faktorem pro investory. Nachází se v obci Dolní Kalná, která je dobře dostupná a má vynikající dopravní spojení. Objekty jsou vybaveny alarmem. K dispozici je také odpadní čistírna vody pro celý objekt. Je zde rozvod studené i teplé vody. Přívod plynu je zajištěn plynovodem. Elektrina je dostupná v napětí 230 V, 380 V. Nosnost podlah je 10t/m<sup>2</sup>. Osm ramp.

Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz), realitní inzerce z května 2024



### Nemovitá věc č. 3

**Komerční areál, Velké Hamry, okr. Jablonec n. Nisou**

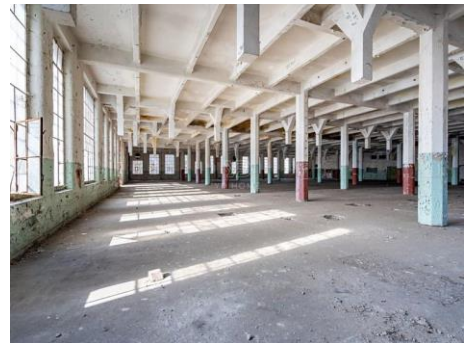
**Nabídková cena: 35 976 000,- Kč, tj. 3 270,- Kč/m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: 11 000 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 8 350 m<sup>2</sup>

Nabízíme Vám unikátní příležitost k nákupu historické továrny v srdci Velkých Hamrů. Továrna byla postavena na počátku 20. století a sloužila pro textilní průmysl. V současnosti továrna nabízí mnoho možností využití pro různé účely. Továrna má přízemí a tři patra propojená schodištěm a třemi nákladními výtahy. Střešní krytina je nová a budova má vlastní studnu a septik. Poblíž továrny se nachází výtopna a možnost napojení na vodní elektrárnu. Díky své rozloze a výhodné poloze je tato továrna ideální pro průmyslové účely, jako jsou výroba, skladování, distribuce nebo logistika. Poblíž se nachází důležité dopravní uzly a továrna je snadno dostupná pro kamiony a nákladní vozidla. Kromě průmyslového využití má tato továrna také velký potenciál pro obytné účely. Na základě projektu lze požádat o změnu užívání, se kterým vám pomůžeme. Díky své blízkosti k hranicím s Německem a Polskem nabízí tato nemovitost příležitost pro rozvoj obchodu v této oblasti.

Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz), realitní inzerce ze srpna 2024



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3
	Stružinec	Žel. Brod	Dolní Kalná	Velké Hamry
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
plocha pozemku	15 843	4 150	14129	8350
užitná plocha (UP)	6 700	2 098	6145	11000
realizovaná / nabídková cena		7 800 000	35 000 000	35 976 000
<b>EKONOMICKE ÚDAJE</b>				
Typ transakce		Realizovaná	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	0,80	0,80
Koeficient pro datum prodeje		III.24	V.24	VIII.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>				
		7 800 000 Kč	28 000 000 Kč	28 780 800 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>				
K1		lepší	lepší	horší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,85	0,75	1,20
K2		lepší	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
<i>K4 – právní vztahy</i>		0,90	0,90	0,90
<b>průměrná upravená cena za m<sup>2</sup> UP</b>	<b>2 820</b>	<b>2 560</b>	<b>3 076</b>	<b>2 826</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>18 896 560</b>			

Upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (prodejní cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje (nabídky)\* K1 \* K2 \* K3 \* K4)/užitná podlahová plocha

Korekce pro typ transakce: u srovnávaných nemovitých věcí znalec uplatnil korekci ve výši 20%, jelikož se nejedná o realizované, ale nabídkové ceny. U realizovaných cen je index roven 1

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje či nabídky ze současnosti, znalec neuplatnil korekci.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – areály v lepším stavu či s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na právní vztahy – znalec zde zohlednil zejména skutečnost, že odkanalizování areálu je svedeno do žump, které jsou umístěny na pozemku ve vlastnictví třetí osoby, dále že část haly na p.č. st. 384 a část haly na p.č. st. 229/1 stojí na pozemcích třetích osob. Hrozí rizika právních sporů, nutno platit nájem. Znalec uplatnil korekci ve výši 10%.

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 18 896 560,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 18 900 000,- Kč**

## E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (komerční areály) se v místě a okolí obchodují pouze omezeně. Znalec nenalezl v databázi realizovaných převodů minimálně 3 realizované převody obdobných nemovitých věcí. Proto použil pro ocenění rovněž i nabídky z realitní inzerce. Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se prodaly nebo nabízí k prodeji v rozmezí cca **3 200 až 5 700 Kč/m<sup>2</sup> užitných ploch**, dle velikosti pozemků, velikosti užitných ploch, technického stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství. Pro srovnávací analýzu použil znalec korekci odlišnosti.

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných a nabídkových cen obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

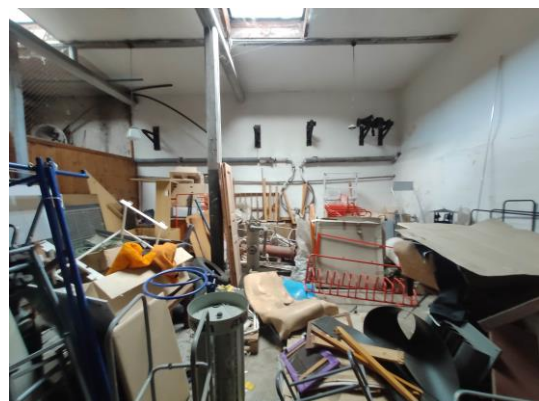
Jelikož nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než ceny realizované, znalec použil u nabídek koeficient 0,80.

Znalec rovněž zohlednil rizika spojená se stavbami hal na cizích pozemcích a odkanalizování areálu do žump, které jsou na cizím pozemku.

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace

Budovy bez čp/če, na pozemcích p.č. st. 211 a st. 214





**Rozvodna na p.č. st. 231/2**



**Kotelna na p.č. st. 383**





**Stavba č.p. 145 na p.č. st. 230**

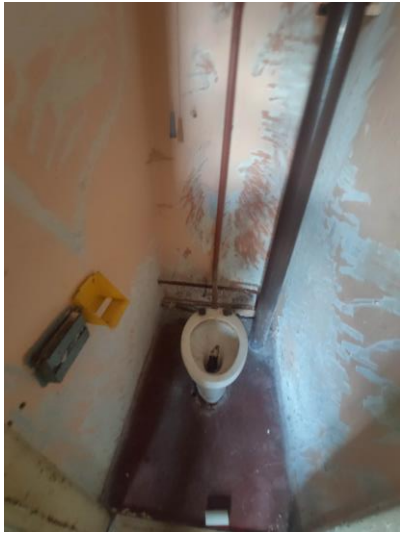


**Budova bez čp/če, na pozemku p.č. st. 229/1**



**Stavba č.p. 60 na p.č. st. 72 s navazujícím přístřeškem**





**Budova bez čp/če, na pozemku p.č. st. 231/1**



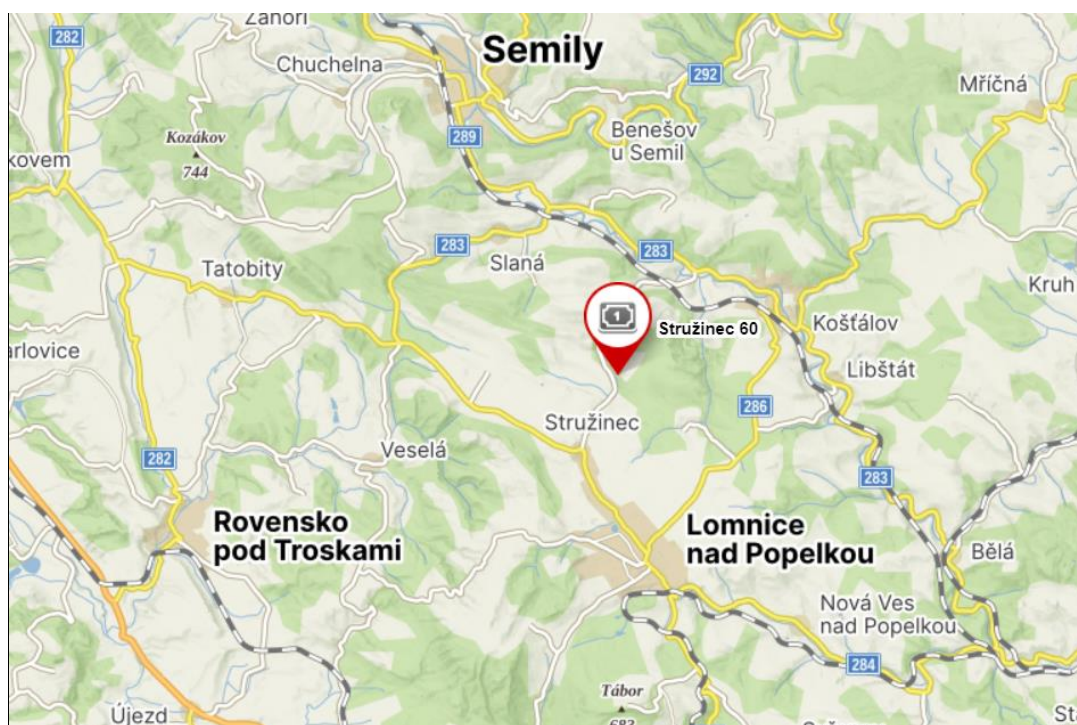
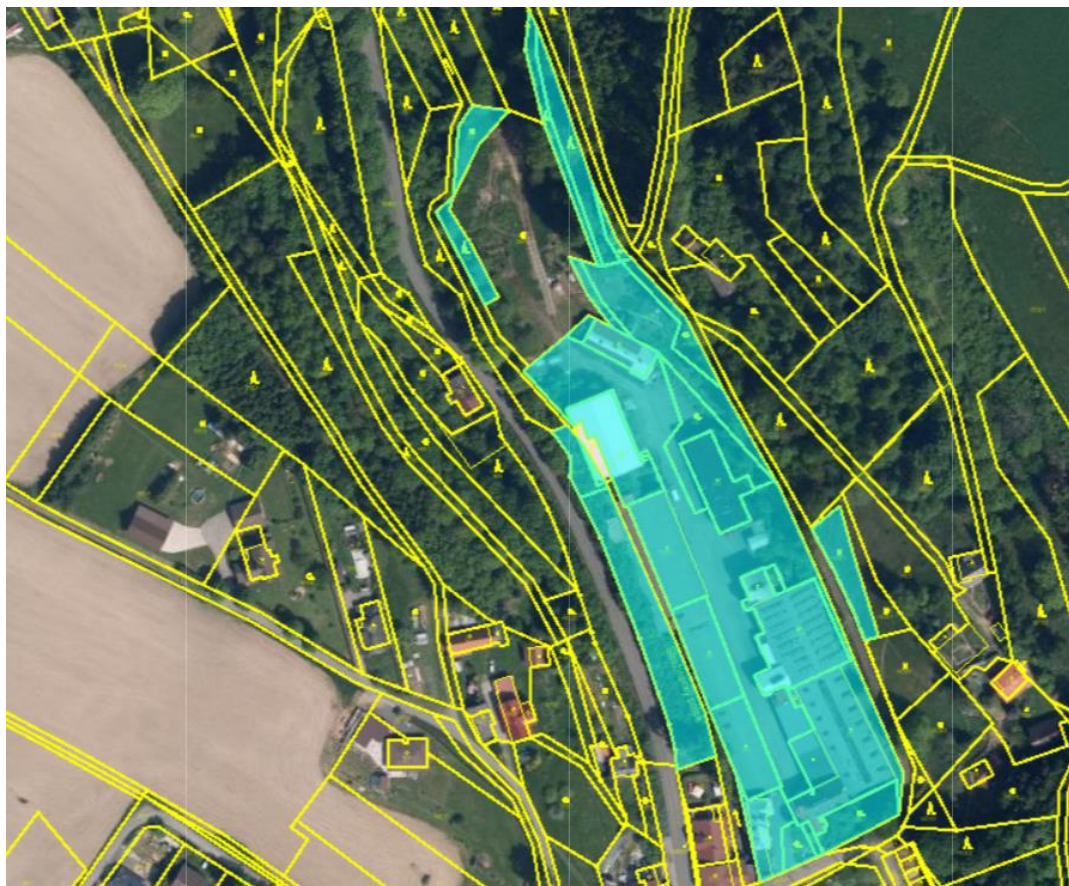
**Trafostanice a přístavba na pozemku p.č. st. 231/1**



**Stavba č.p. 143 na p.č. st. 219**



**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



## **G. ZÁVĚR**

### **G. 1. Otázka**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 499, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stružinec u Lomnice nad Popelkou, obci Stružinec, okrese Semily jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

### **G. 2. Odpověď**

**Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota**

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: zapsaných na LV č. 499, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stružinec u Lomnice nad Popelkou, obci Stružinec, okrese Semily určuji ve výši**

**18 900 000,- Kč**

Slovy: osmnáct-milionů-devět-set-tisíc-korun-českých

**2) Znalec neshledal žádné závady, které by prodejem nemovité věci v dražbě nezanikly.**

**Znalci bylo sděleno, že část nemovitých věcí je pronajata, nebyly mu však předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy, zatěžující nemovité věci.**

**3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

**4) Nemovité věci zapsané na LV č. 499, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stružinec u Lomnice nad Popelkou, obci Stružinec, okrese Semily, jsou v dražbě prodejné za částku**

**18 900 000,- Kč**

Slovy: osmnáct-milionů-devět-set-tisíc-korun-českých

**5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných a z nabídkových cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání některých nemovitých věcí, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 53928/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 13.8.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava