

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 026366/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Louny Mgr. Tomáš Slaviček Pražská 83, 440 01 Louny
Číslo jednací:	208 EX 538/24-343
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:	Liberecká, Osečná, okres Liberec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.01.2024; 08.04.2025
Zpracováno ke dni:	08.04.2025
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 24 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ na jiné stavbě bez č.p. na pozemku parc. č. st. 177/2, na jiné stavbě bez č.p. na pozemku st. 303 a pozemcích č. st. 177/2 a st. 303; 336/2 v obci Osečná, okres Liberec, katastrální území vedených na listu vlastnictví č. 102.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, znalecký posudek č. 011694/2024

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dílny (garáže) LV 102
Adresa předmětu ocenění:	Liberecká, Osečná, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Osečná
Ulice:	Liberecká
Katastrální území:	Osečná

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pí. Rabasová, pí. Forejtová. Aktualizace posudku na základě externí prohlídky dne 08.04.2025.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pecina Jan, č. p. 104, 46352 Janův Důl 1/2 Polec František, Rozstání 123, 46343 Světlá pod Ještědem 1/2

Nemovitosti:

Jiné stavby a pozemky parc. č. st. 177/2; st. 303; 336/2 v obci Osečná, okres Liberec, katastrální území na listu vlastnictví č. 102.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Oceňovaný objekt na pozemku st. 177/2 je v KN veden jako jiná stavba. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Současné využití jako dílny a garáže

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické a částečně jsou dřevěné trámové, střecha je pultová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1950 - 1970.

Vady stavby:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: poškozený prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

I. NP		
Ostatní prostory	Hala	75,53 m ²
Ostatní prostory	Hala	136,00 m ²
Ostatní prostory	Sklad	18,90 m ²
Podlahová plocha		230,43 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		230,43 m ²

Okna jsou jednoduchá kovová. Místnosti jsou orientované na jihozápad. Kuchyňské vybavení chybí. Koupelnové vybavení chybí a toaleta chybí. Zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou kovové garážové. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: cementový potěr

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Přívod vody není proveden. Svod splášků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění není řešeno, topná tělesa chybí.

Dalším objektem je sklad na pozemku st. 303 vedený v KN jako jiná stavba. Zastavěná plocha 43 m². Objekt je zděné konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je pultová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou minerální.

Objekt je užíván jako vedlejší stavba.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1950 - 1970. Rekonstrukce daného objektu před cca 15 lety.

Vady objektu:

rozvody: prvek v dobrém stavu

vybavení: chybí

podlahy: v dobrém stavu

okna: prvek v dobrém stavu

střecha: prvek v dobrém stavu

zdivo: prvek v dobrém stavu

Stav jiného objektu na pozemku st. 303 lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, bylo zřízeno věčné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku. Objekt je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	nebytový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	
	Stavba byla postavena v roce	1950 - 1970
	Rozsah rekonstrukce stavby	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické, dřevěné trámové
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory stavby	
	Popis stavu stavby	před rekonstrukcí
	Vady stavby	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis interiéru	Využití nebytové jednotky	sklad
	Dispozice nebytové jednotky	
	Podlaží nebytové jednotky	
	Typ oken v jednotce	jednoduchá kovová
	Orientace místností	jihozápad
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	kovové garážové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla

	Popis místností a rozměry v m ²	I. NP	
		Ostatní prostory	Hala 75,53 m ²
		Ostatní prostory	Hala 136,00 m ²
		Ostatní prostory	Skład 18,90 m ²
		Podlahová plocha 230,43 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 230,43 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	bez přípojky	
	Svod splašek	není	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v jednotce	chybí	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v jednotce		
	Podlahy v jednotce	místnosti: cementový potěr	
	Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí	
	Rekonstrukce		
	Vady nebytové jednotky	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: zastaralý prvek	

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.04.2025 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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.
- 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

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Janov 177
LV: 60000
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor
Katastrální území: Janov u Nového Boru
Počet obyvatel: 11 412

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 107,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 568,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
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	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,576}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Nemovitosti LV 102

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,816 = 0,800$$

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	950,-	0,800		760,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 177/2	524	760,00	398 240,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 303	43	760,00	32 680,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	326/2	706	760,00	536 560,-
Stavební pozemky - celkem				1 273	967 480,-

1.2. Dílly - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Dílly

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
dílly	9*27,8	= 250,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
dílly	250,20 m ²	3,20 m	800,64
Součet	250,20 m²		800,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 800,64 / 250,20	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 250,20 / 1	= 250,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
dílňy	(9*27,8)*(3,20)	=	800,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
dílňy	NP	800,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		800,64 m ³

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 (ŽB) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	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	10,90	100	0	1,0	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	0	1,0	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	0	1,0	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	0	1,0	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	0	1,0	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	0	1,0	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	0	1,0	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	0	1,0	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	0	1,0	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0	0,0	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	0	1,0	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	0	1,0	2,70
13. Okna	S	3,30	100	0	1,0	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	0	1,0	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0	0,0	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	0	1,0	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0	0,0	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0	0,0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0	0,0	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	0	1,0	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0	0,0	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,0	0,00
				0	
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,0	0,00
				0	
24. Výtahy	X	0,00	100	1,0	0,00
				0	
25. Ostatní	C	5,80	100	0,0	0,00
				0	
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,0	0,00
				0	

Součet upravených objemových podílů 83,90
Koeficient vybavení K₄: **0,8390**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100,00	1,00	10,90	13,00	70	175	40,00	5,2000
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	30,75	70	140	50,00	15,3750
3. Stropy	S	12,00	100,00	1,00	12,00	14,30	70	140	50,00	7,1500
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,51	70	110	63,64	4,7794
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,74	70	70	100,00	2,7400
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	70	70	100,00	0,8300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,13	70	70	100,00	5,1300
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,58	70	70	100,00	3,5800
11. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,74	70	70	100,00	2,7400
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,22	70	70	100,00	3,2200
13. Okna	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,93	70	70	100,00	3,9300
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,69	70	70	100,00	3,6900
16. Elektroinstalace	S	7,20	100,00	1,00	7,20	8,58	70	70	100,00	8,5800

Opotřebení: **66,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9464
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 588,27
Plná cena: 800,64 m ³ * 5 588,27 Kč/m ³	=	4 474 192,49 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,9 % /100)	*	0,331
Dílky - věcná hodnota	=	1 480 957,71 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Dílky	=	1 480 957,71 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	1 480 957,71 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Budovy pro garážování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
dílň	211,00	669,-	11 763,25	141 159,-
Výnosy celkem				141 159,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 141 159,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 967 480,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 273,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 300,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 228 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 11 400,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

141 159,00 * 40 % - 56 463,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 73 295,40 Kč

Míra kapitalizace 11,50 % / 11,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **637 351,30 Kč****Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 480 957,71 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 637 351,30 Kč

Rozdíl R = 843 606,41 Kč

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

CV + 0.10 R = 721 711,94 Kč

Dílň - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = **721 711,94 Kč**

1.3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
skládek 9*4,8 =	43,20	2,20 m
43,20 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	skládek (9*4,8)*(2,20) =	95,04
Obestavěný prostor - celkem:		95,04 m³

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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,0	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,0	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,0	19,80

4. Krov	S	7,30	100		1,0	7,30
				0		
5. Krytina	S	8,10	100		1,0	8,10
				0		
6. Klempířské práce	S	1,70	100		1,0	1,70
				0		
7. Úprava povrchů	S	6,10	100		1,0	6,10
				0		
8. Schodiště	X	0,00	100		1,0	0,00
				0		
9. Dveře	S	3,00	100		1,0	3,00
				0		
10. Okna	S	1,10	100		1,0	1,10
				0		
11. Podlahy	S	8,20	100		1,0	8,20
				0		
12. Elektroinstalace	P	5,80	100		0,4	2,67
				6		
Součet upravených objemových podílů						96,87
Koeficient vybavení K ₄ :						0,9687

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 7,10	100,00	1,00	7,10	7,32	50	80	62,50	4,5750
2. Obvodové stěny	S 31,80	100,00	1,00	31,80	32,83	50	80	62,50	20,5187
3. Stropy	S 19,80	100,00	1,00	19,80	20,44	50	80	62,50	12,7750
4. Krov	S 7,30	100,00	1,00	7,30	7,54	50	80	62,50	4,7125
5. Krytina	S 8,10	100,00	1,00	8,10	8,36	15	30	50,00	4,1800
6. Klempířské práce	S 1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	15	30	50,00	0,8750
7. Úprava povrchů	S 6,10	100,00	1,00	6,10	6,30	15	30	50,00	3,1500
9. Dveře	S 3,00	100,00	1,00	3,00	3,10	50	55	90,91	2,8182
10. Okna	S 1,10	100,00	1,00	1,10	1,14	15	30	50,00	0,5700
11. Podlahy	S 8,20	100,00	1,00	8,20	8,46	15	30	50,00	4,2300
12. Elektroinstalace	P 5,80	100,00	0,46	2,67	2,76	15	30	50,00	1,3800

Opotřebení: **59,8 %****Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 724,65****Plná cena:** 95,04 m³ * 3 724,65 Kč/m³ = **353 990,74 Kč**Koeficient opotřebení: (1- 59,8 % /100) * **0,402****Nákladová cena stavby CS_N** = **142 304,28 Kč****Koeficient pp** * **0,800****Cena stavby CS** = **113 843,42 Kč****Sklad - cena zjištěná** = **113 843,42 Kč****Nemovitosti LV 102 - rekapitulace****1.1. Pozemky:** **967 480,- Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Dílny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 721 711,94 Kč

1.3. Sklad 113 843,42 Kč

Stavby na pozemku - celkem + **840 814,49 Kč****Nemovitosti LV 102 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **1 808 294,49 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Nemovitosti LV 102 - cena zjištěná celkem = **904 147,25 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Nemovitosti LV 102		904 147,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	483 740,- Kč	
1.2. Dílny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	363 485,50 Kč	
1.3. Sklad	56 921,50 Kč	
	<hr/>	
	= 904 147,- Kč	

Zjištěná cena - celkem:**904 147,- Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****904 150,- Kč**

slovy: Devět set čtyři tisíc jedno sto padesát 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.

Objekt dílen a garáží

Liberecká, Osečná, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Liberecká, Osečná, okres Liberec	230 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	Viz popis	
1	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	220 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	Viz příloha + komentář	srovnatelné
2	Chrastava, okres Liberec	755 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	Viz příloha + komentář	srovnatelné
3	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	637 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	Viz příloha + komentář	srovnatelné

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 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 781,82 Kč	1	10 781,82 Kč	1	1	1	1	1.2 ¹	1	1.2	8 984,85 Kč
2	3 973,51 Kč	1	3 973,51 Kč	1.05	0.9	0.7 ²	1	0.8 ³	1	0.5292	7 508,52 Kč
3	11 354,79 Kč	1	11 354,79 Kč	1.05	0.92	1	1	1.15 ⁴	1	1.1109	10 221,25 Kč
Celkem průměr											8 904,87 Kč
Minimum											7 508,52 Kč
Maximum											10 221,25 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 358,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7 546,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10 263,01 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).											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] velikost přilehlého pozemku je 4491 m ²											
² [K3; č.2] jedná se z větší části o montovanou kovovou halu.											
³ [K5; č.2] plocha pozemku 799 m ²											
⁴ [K5; č.3] velikost přilehlého pozemku je 3415 m ²											

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

8 904,87 Kč/m²

* 230 m²

= 2 048 121 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 048 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Liberecká, Osečná, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Liberecká, Osečná, okres Liberec	230 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	Viz popis	
1	Zámecká, Český Dub, okres Liberec	345 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha + komentář	srovnatelné
2	Družstevní, Chrastava, okres Liberec	320 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha + komentář	srovnatelné
3	Tovární, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	72 m ²	smíšená	dobrý	Viz příloha + komentář	srovnatelné
4	U Nisy, Chrastava, okres Liberec	1458 m ²	smíšená	dobrý	Viz příloha + komentář	srovnatelné
5	Dolní Chrastava, Chrastava, okres Liberec	755 m ²	smíšená	dobrý	Viz příloha + komentář	srovnatelné

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 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	98,55 Kč	0.9	88,70 Kč	1.05	0.95	1	1.15	1	1	1.147125	77,32 Kč
2	109,38 Kč	0.9	98,44 Kč	1.1	0.95	1	1.15	1	1	1.20175	81,91 Kč
3	85,00 Kč	0.9	76,50 Kč	1	1.15	0.9	1	1	1	1.035	73,91 Kč
4	39,00 Kč	0.9	35,10 Kč	1	0.75 ¹	0.85	1.1	1	1	0.70125	50,05 Kč
5	39,74 Kč	0.9	35,76 Kč	1	0.9	0.8 ²	1.1	1	1	0.792	45,15 Kč
Celkem průměr											65,67 Kč
Minimum											45,15 Kč
Maximum											81,91 Kč
Směrodatná odchylka - s											16,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											48,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											82,50 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 ($K_1 * \dots * K_x$).
Komentáře:
¹ [K2; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně větší, tj. tendence k nižší průměrné ceně
² [K3; č.5] nemovitost je z větší části kovové montované konstrukce

Měsíční nájem: 15 104 Kč (65,67 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 230 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 10 % z výše pronájmu

Míra kapitalizace: 7 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$65,67 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 10 \% \text{ náklady} / 7 \% = 10\,131,00 \text{ Kč/m}^2$

10 131,00 Kč/m²

* 230 m²

= 2 330 130 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 330 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

904 150,- Kč

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 048 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 024 000,00 Kč

Výsledek dle výnosové metody

2 330 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 165 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 5 %. Odůvodnění: horší prodejnost
spoluvlastnických podílů na realitním trhu

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí
indexů**

973 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle výnosové metody

1 107 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost
provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu
zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Nebyly zjištěny movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí.

V souvislosti s nemovitými věcmi nebyly zjištěny práva ani závady. K zástavním právům se
nepřihlíží.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ na jiné stavbě bez č.p. na pozemku parc. č. st. 177/2, na jiné stavbě bez č.p. na pozemku st. 303 a pozemcích č. st. 177/2 a st. 303; 336/2 v obci Osečná, okres Liberec, katastrální území vedených na listu vlastnictví č. 102.

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

970 000,- Kč

Slovy: devětsetsedmdesátisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.

Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

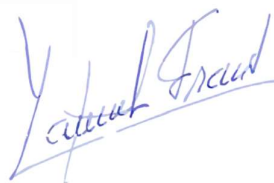
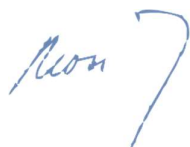
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.04.2025



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 026366/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

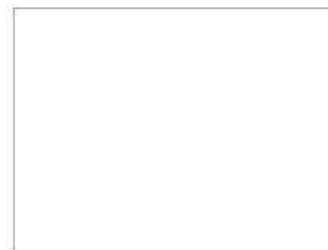
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 177/2
Obec:	Osečná [564290]
Katastrální území:	Osečná [712787]
Číslo LV:	102
Výměra [m ²]:	524
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:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 177/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pecina Jan, č. p. 104, 46352 Janův Důl	1/2
Polec František, Rozstání 123, 46343 Světla pod Ještědem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pecina Jan

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 13:00.

Parcelní číslo:	st. 303
Obec:	Osečná [564290]
Katastrální území:	Osečná [712787]
Číslo LV:	102
Výměra (m ²):	43
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:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 303
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pecina Jan, č. p. 104, 46352 Janův Důl	1/2
Polec František, Rozstání 123, 46343 Světlá pod Ještědem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pecina Jan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 13:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	329/2 ^{id}
Obec:	Osečná [564290] ^{id}
Katastrální území:	Osečná [712787]
Číslo LV:	102
Výměra [m ²]:	706
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pecina Jan, č. p. 104, 46352 Janův Důl	1/2
Polec František, Rozstání 123, 46343 Světlá pod Ještědem	1/2

Způsob ochrany nemovitostí

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pecina Jan

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

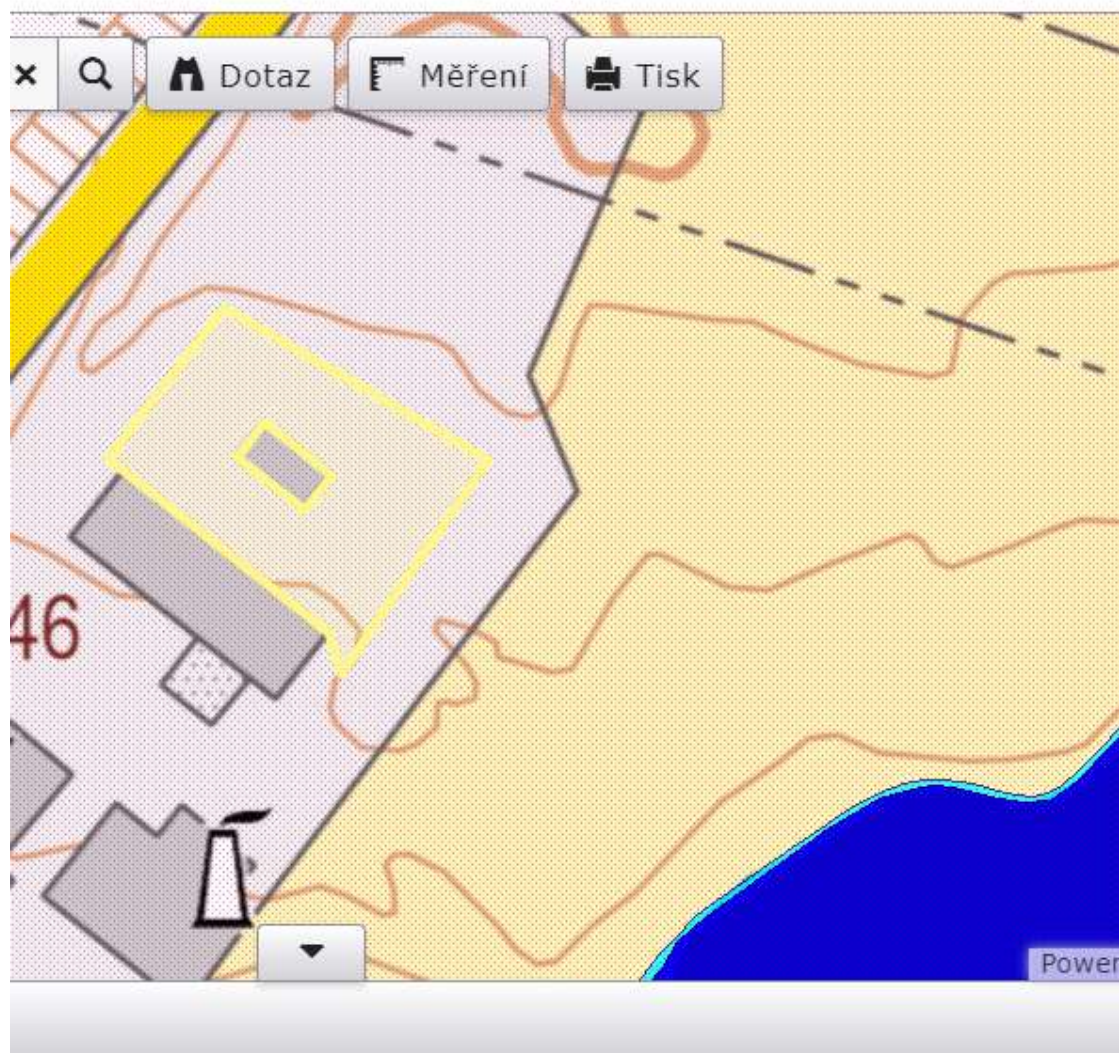
Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 13:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



vání: Pozemková
arcely: 706 m²

Veřejný dálkový
Veřejný dálkový

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

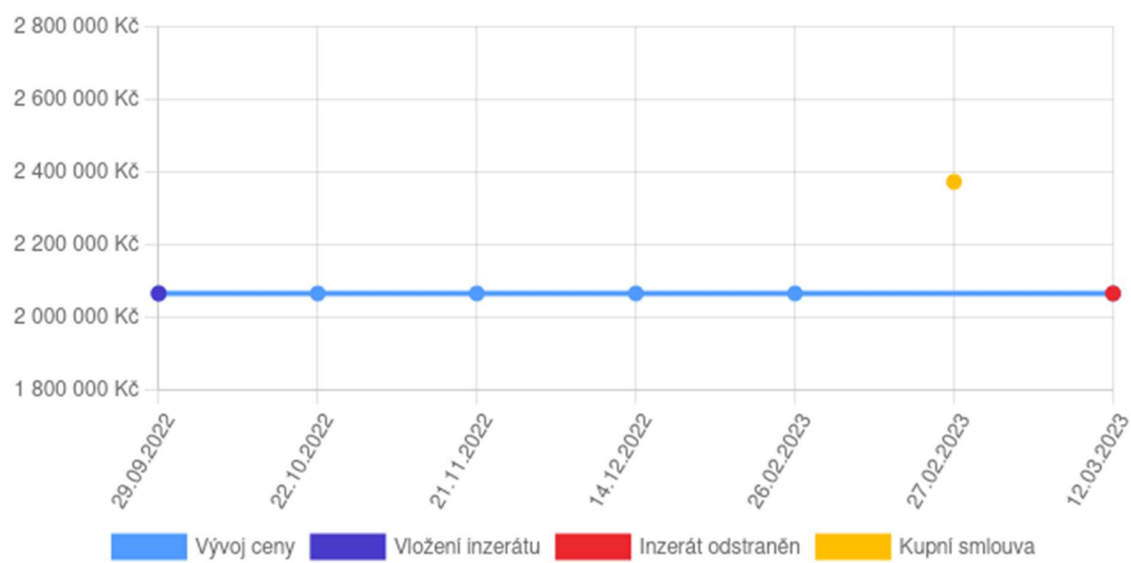
Lokalita	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	2 372 000 Kč
Datum podpisu KS	27.02.2023	Číslo řízení	V-1610/2023-505
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Poznámka k ceně	bez provize
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	220 m ²		

Prodám prodám podíl 7/10 na výrobní či skladovací hale odpovídající ploše zhruba 220 m² umístěnou cca 25 km od Liberce v Jablonném v Podještědí. Budova je napojena na vodu ze studny a elektřinu. Možnost v rámci areálu napojení na kanalizaci. Ve zbývajících 3/10 objektu je zavedený autoservis. Součástí prodeje je podíl 7/10 na zastavěných a přilehlých pozemcích o celkové ploše 1789 m² a podíl ve výši 1/6 na přístupové cestě v areálu. Dle územního plánu se objekt nachází v ploše výroba a skladování.

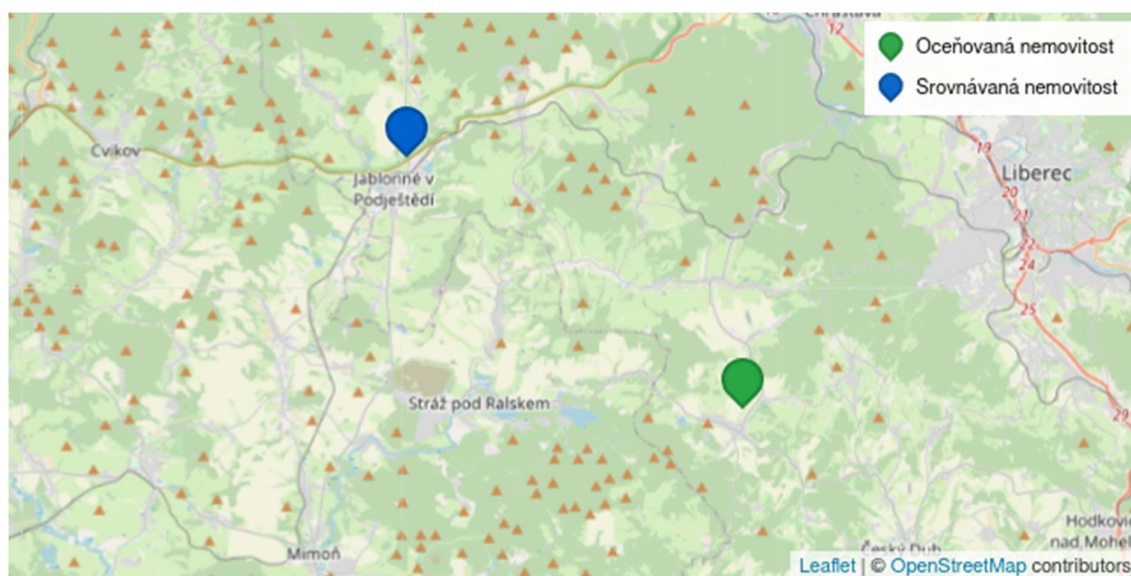
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



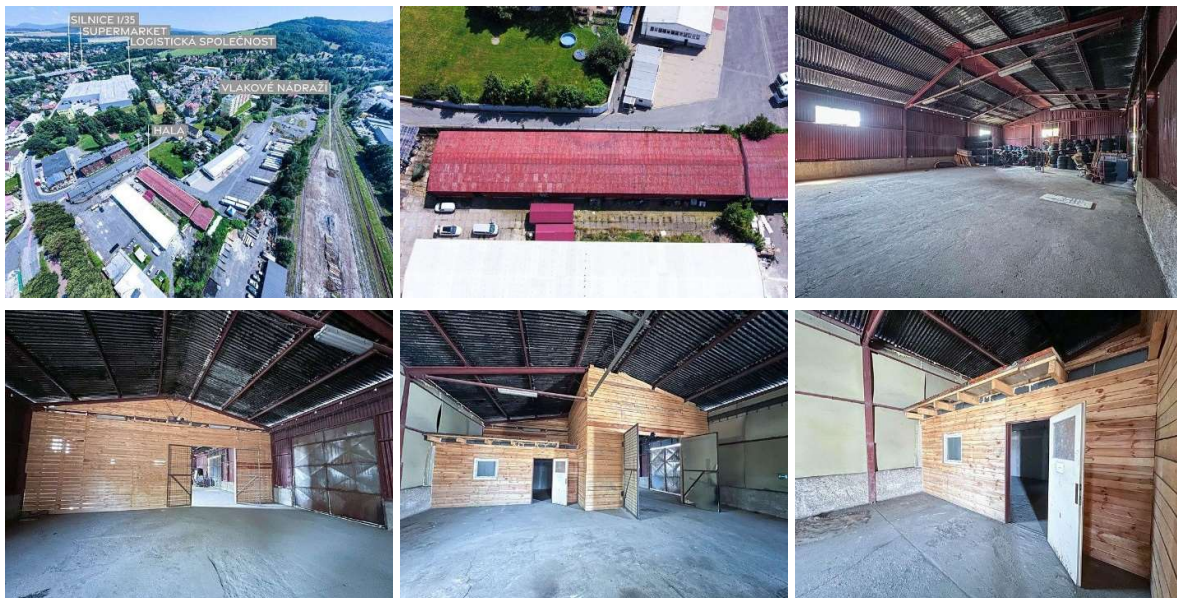
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

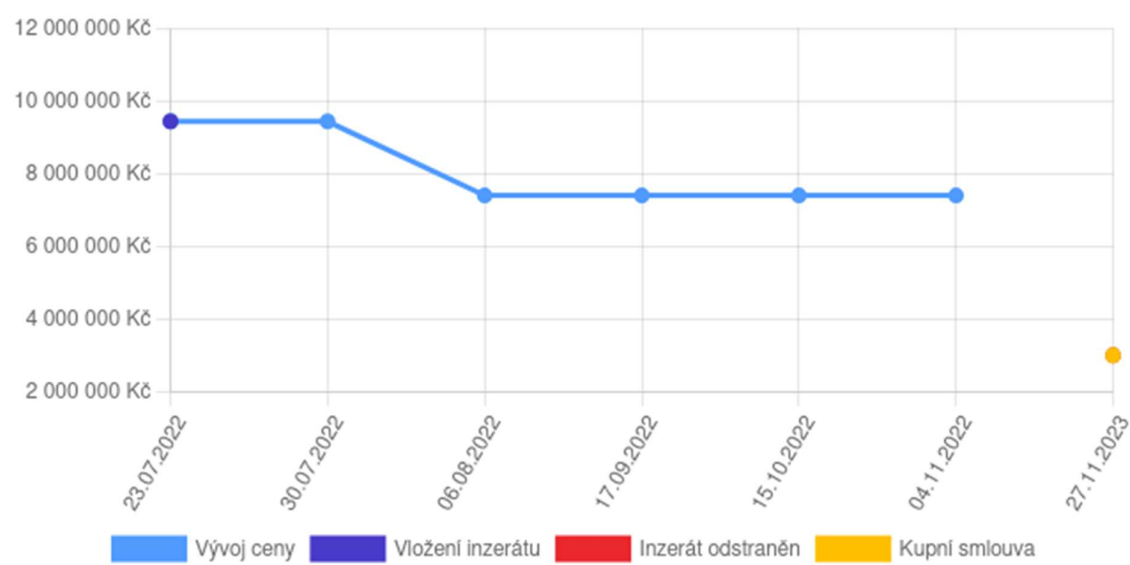
Lokalita	Chrastava, okres Liberec	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-9567/2023-505
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	cena dohodou.
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Částečně	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	799 m ²
Užitná plocha	755 m ²	Podlahová plocha	755 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus

Nabízíme halu k prodeji, která je na velice lukrativním místě kousek od nájezdu na silnici I. třídy - I/35. K hale náleží pozemek pod halou a dalších 44m² pozemku jako manipulační plochy na nakládku a vykládku. Hala může sloužit např. jako: opravná dodávek, ale i nakladních aut (kozlů), možno udělat vrata 4.3 výšky a až 6m šířky. Vnitřní čistá výška 4.26cm. Rozměry haly jsou 12m x 65m. Přístup k hale a manipulace jen za sklade vykoupeného věcného břemene, které můžeme doložit. Možno využít toitoi firmu která zabezpečí wc a vodu. Veřejné wc je do 150m od objektu na Chrastavském nádraží. Parkování až 200m² uvnitř objektu. Další možnost vybudovat zateplenou dílnu přímo v objektu dle požadavku po dohodě. Konstrukce haly je plechová, základy betonové. Parkování uvnitř objektu.

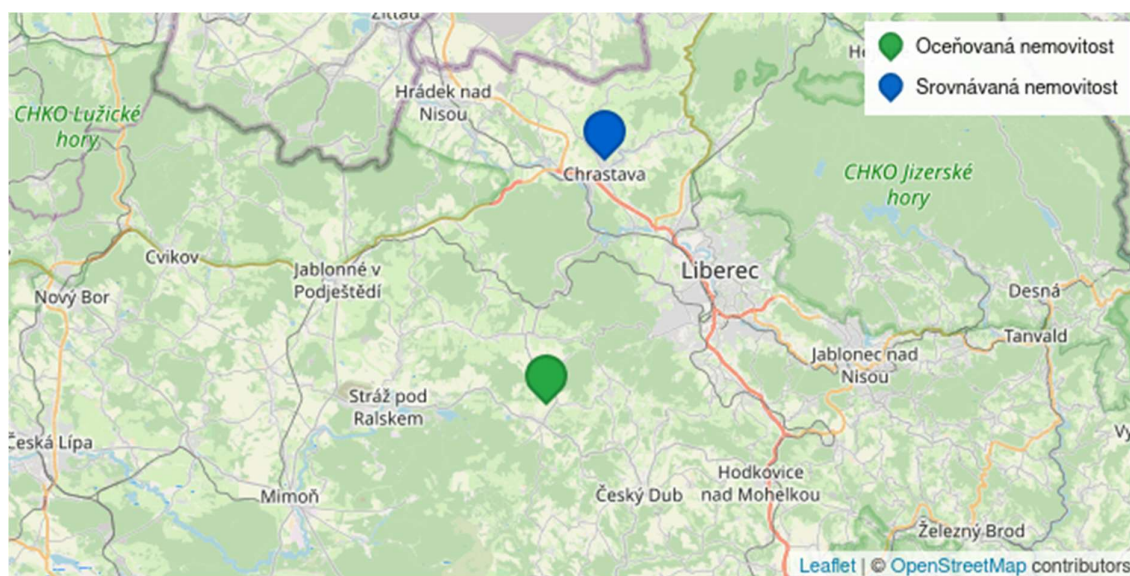
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

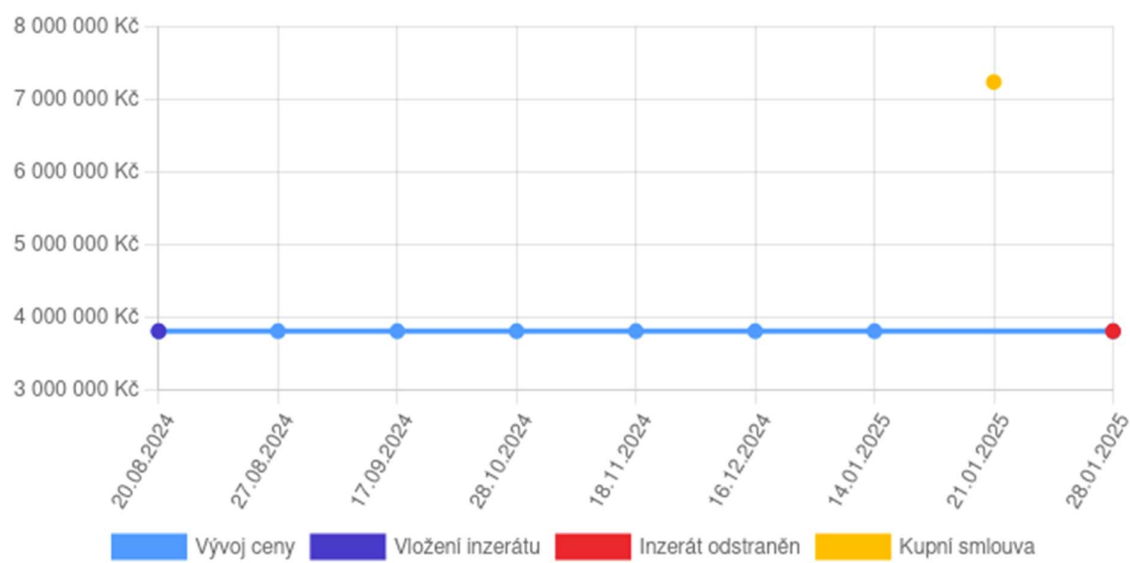
Lokalita	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	7 233 000 Kč
Datum podpisu KS	21.01.2025	Číslo řízení	V-773/2025-505
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	3 415 m ²	Užitná plocha	637 m ²
Plocha zahrady	1 329 m ²	Typ objektu	Prizemní

Prodám halu v uzavřeném areálu včetně pozemku a podílu na společné cestě. Hala je v současné době užívána nájemcem jako sklad nábytku, který není součástí prodeje. Hala je vedena v katastru jako stavba pro výrobu a skladování. Její užitná plocha je 357 m². Přímou v objektu je studna. Celková plocha pozemků je 2327 m², z čehož 599 m² tvoří podíl na společné cestě v areálu, zastavěná plocha budovy je 399 m² a přilehlý pozemek má plochu 1329 m². Na vedlejším pozemku vzniká Retail park pro PENNY. Celý areál je dle územního plánu veden jako Výroba a skladování – lehký průmysl. Využití tedy může být různorodé. Budovu je možné přestavět nebo dostavět, tedy přizpůsobit potřebám nového vlastníka. Nájemce má smlouvu na dobu neurčitou se standardní výpovědní lhůtou. Výroba a skladování – lehký průmysl (VL) hlavní využití: - lehký průmysl přípustné využití: - dopravní a technická infrastruktura podmíněně přípustné využití: - zemědělská výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí - občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití nepřipustné využití: - jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití podmínky prostorového uspořádání: - respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

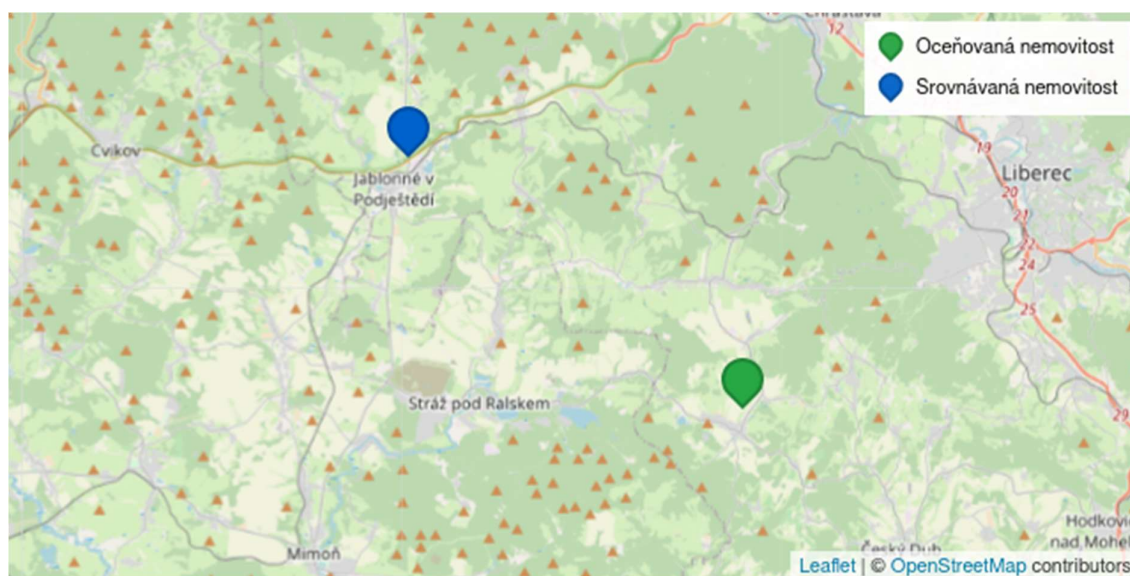
2. Fotodokumentace



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)

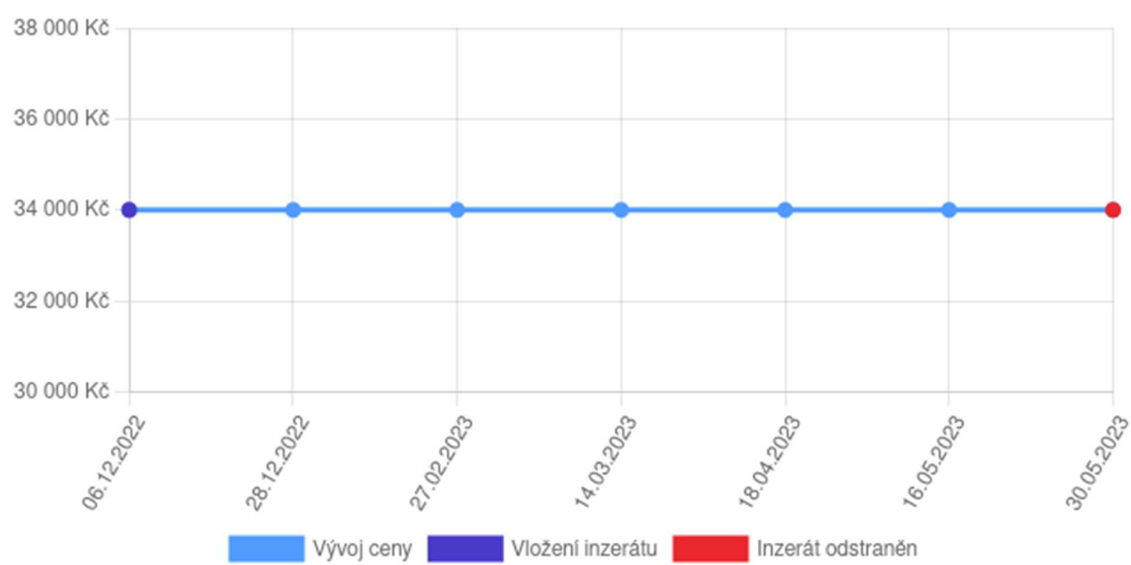
Lokalita	Zámecká, Český Dub, okres Liberec	Cena	34 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	+ DPH a úhrady za energie
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	345 m ²
Podlahová plocha	345 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Typ objektu	Přízemní		

Pronajmeme velmi pěknou zateplenou skladovou halu o podlahové ploše 345 m². Hala je přízemní s přímým vstupem 2 x vraty z asfaltové areálové komunikace. Prostor má světlou výšku min. 4,3 m a je zateplený a s protihlukovými panely. K dispozici je vestavěná místnost – kuchyňka (cca 15 m²). Temperování prostoru je možné el. Saharou (provoz Sahary pouze za podmínky přepsání odběrného místa na nájemce). Prostor je prosvětlen okny v podélné stěně haly a dále osvětlen zářivkovým osvětlením, instalovány jsou rozvody elektrické energie 230/400 V (jištění 40 A). Stavebně-technický stav haly je výborný. Prostor je vhodný zejména ke skladování. Poznámka: Na místě je k dispozici VZV, jehož využití lze sjednat s pronajímatelem.

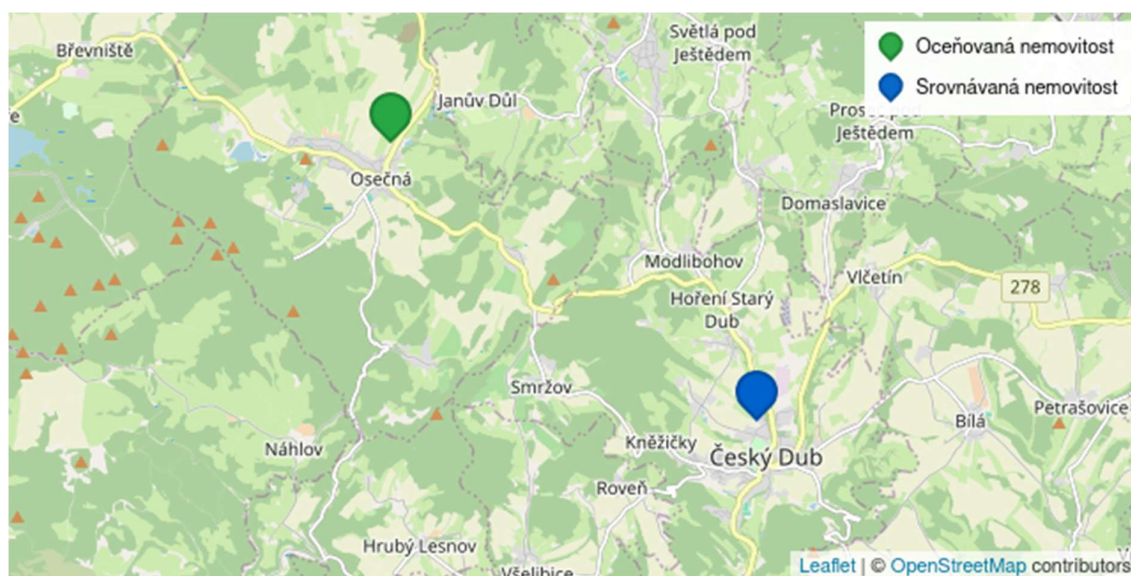
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



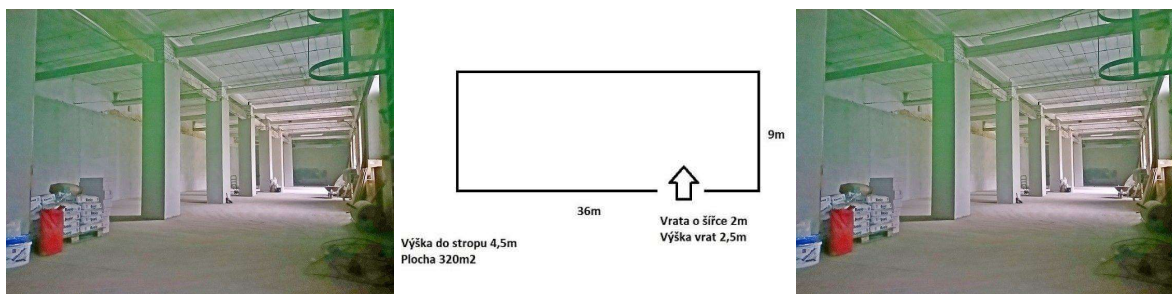
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

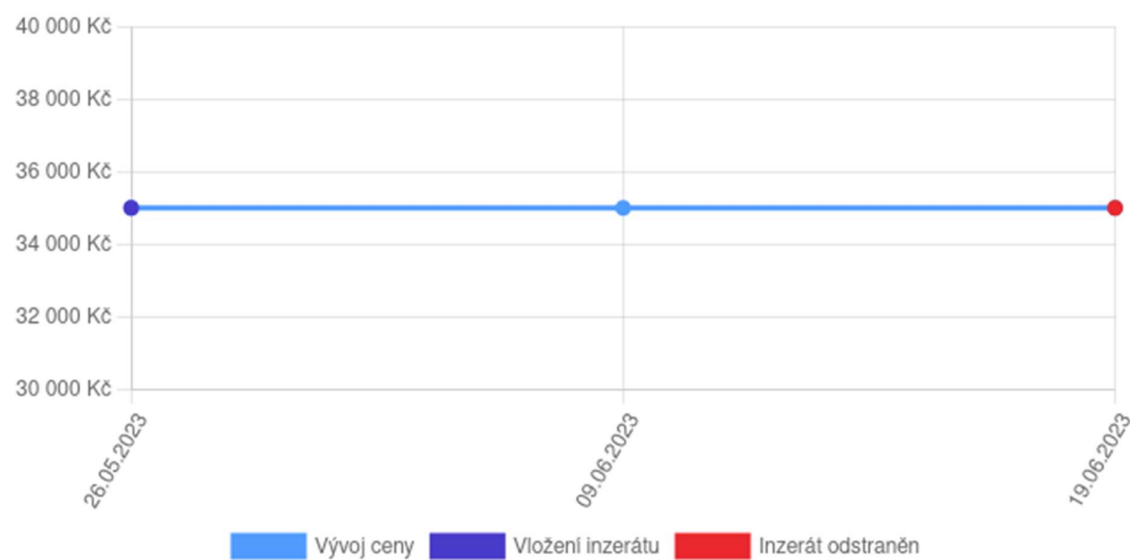
Lokalita	Družstevní, Chrástava, okres Liberec	Cena	35 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	320 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Pronájem halových prostor, Chrástava (ul. Družstevní) PROSTORNÁ HALA v činžovním domě na ulici Družstevní dostupná k pronájmu IHNEDE! Hala se nachází v přízemí domu, který aktuálně prochází úplnou rekonstrukcí - nová okna, nová fasáda! Rozměry haly jsou 9m šířka, 36m délka, 4,5m výška do stropu. Celková plocha haly je 320m². Hala má vrata o šířce 2m a výšce 2,5m. K hale je možné využít parkovací místa ve dvoře. Halové prostory jsou ideální pro firemní provoz! Nájemné činí 35.000,- Kč. Energie a služby budou přepsány na nájemníka. Vratná kauce ve výši 70.000,- Kč a provize realitní kanceláři ve výši 35.000,- Kč. Pro zajištění prohlídky a více informací volejte okamžitě na telefon nebo pište email!

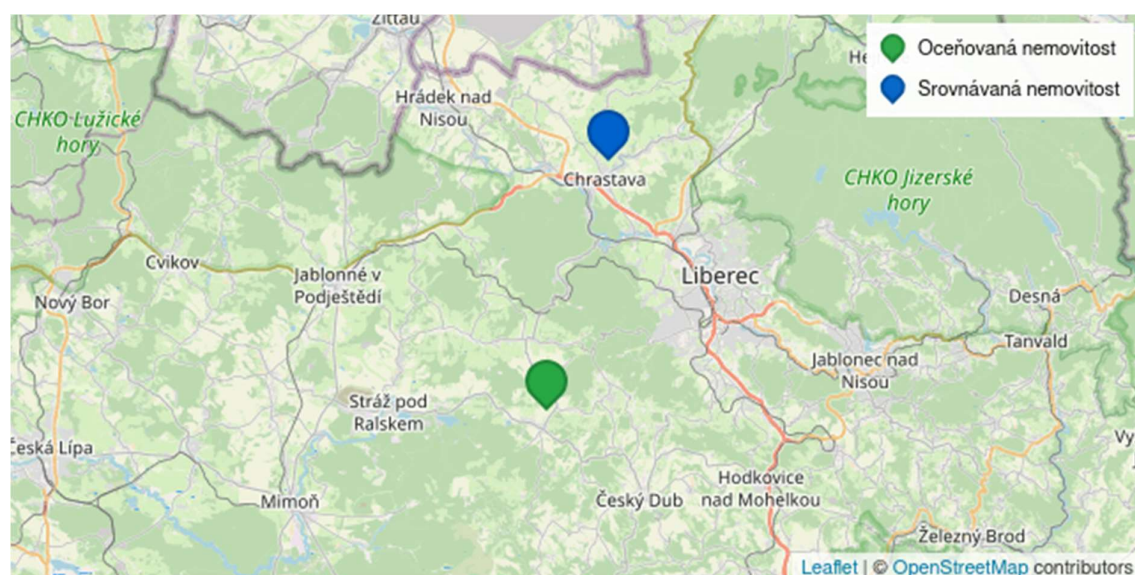
2. Fotodokumentace



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)

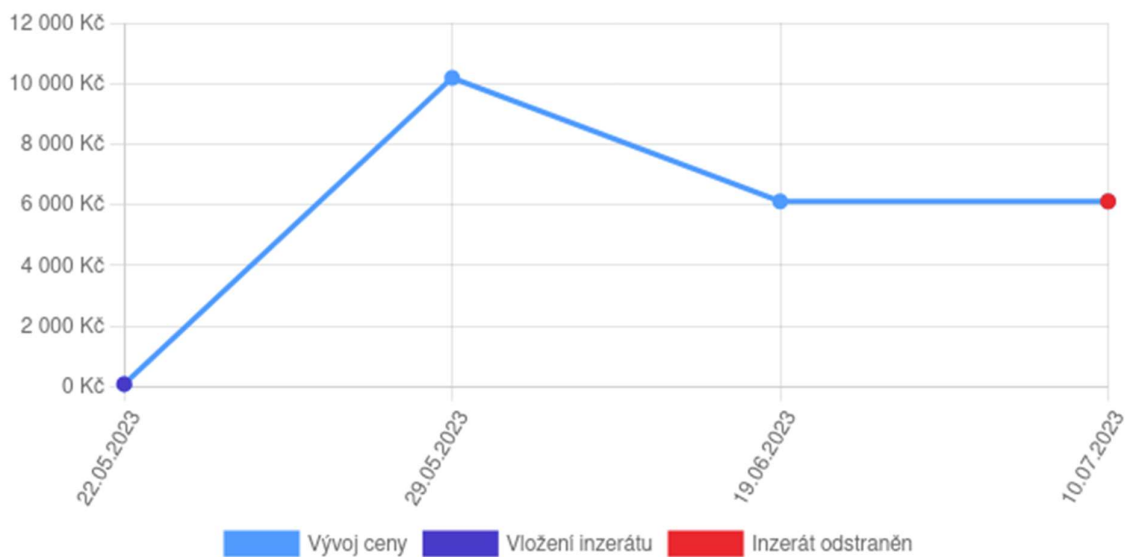
Lokalita	Tovární, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	6 120 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	bez DPH
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	72 m ²
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Typ objektu	Přízemní

Nabízím Vám pronájem skladovacího prostoru v oploceném komerčním areálu v Rychnově u Jablonce nad Nisou o celkové výměře 72 m². Jedná se o skladovací prostory typu C .

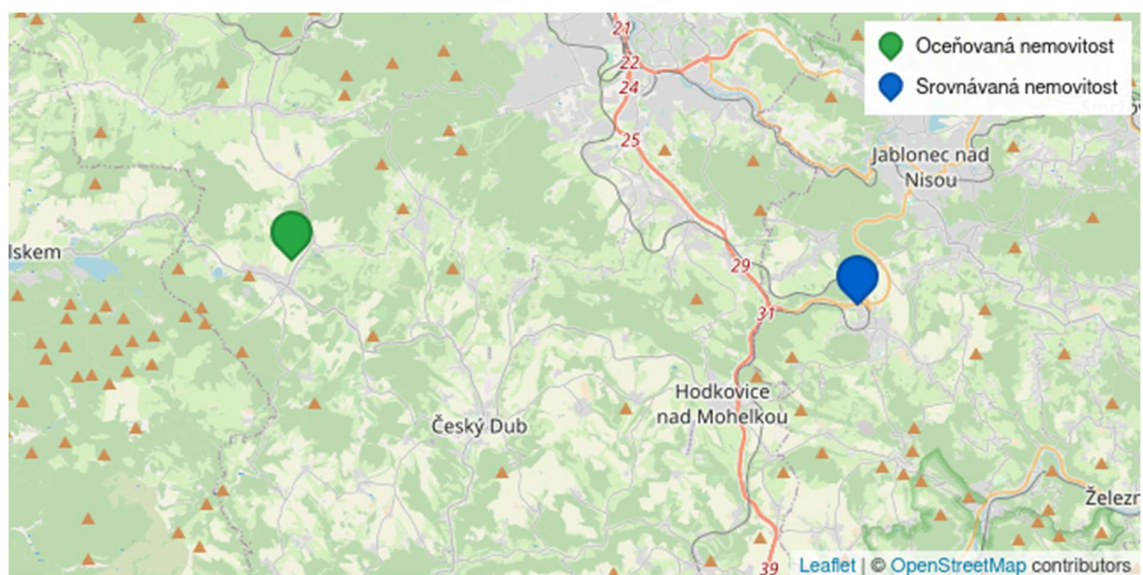
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



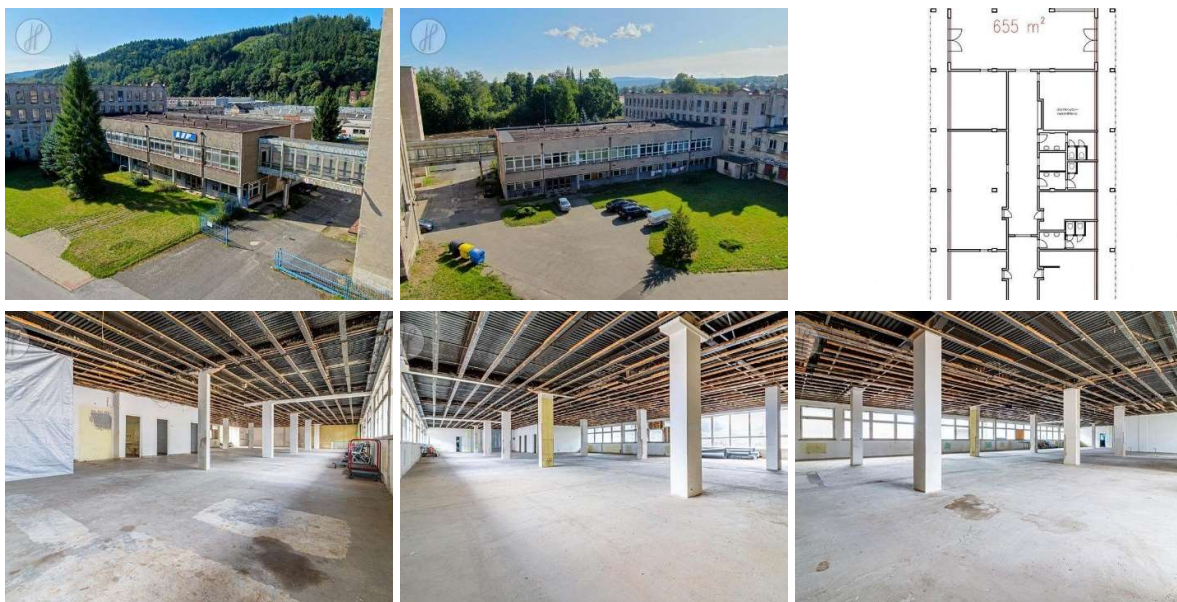
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

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

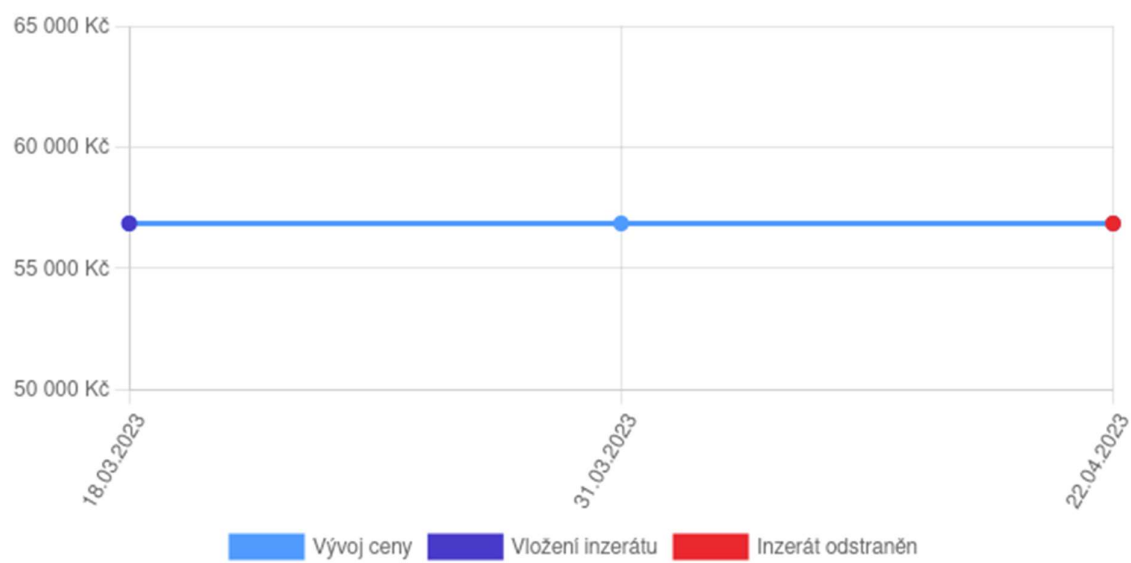
Lokalita	U Nisy, Chrástava, okres Liberec	Cena	56 862 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	+ jistota ve výši dvou nájmů - neplatí se provize RK
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	1 458 m ²

K pronájmu nabízíme nebytové prostory s možností využití jako skladovací prostory, výrobní prostory a další. Prostory jsou vytápěné a zabezpečené bezpečnostním systémem napojeným na bezpečnostní agenturu. V areálu jsou k dispozici parkovací stání přímo u objektu. Areál se nachází přímo u sjezdu z rychlostní silnice R35 a kousek od Liberce. V případě kombinace prostor či pronájmu více prostor je cena individuální. Vratná jistota dva nájmů. Neplatí se provize realitní kanceláře Bližší informace na kontaktech níže. Váš Liberecký makléř Havic.cz.

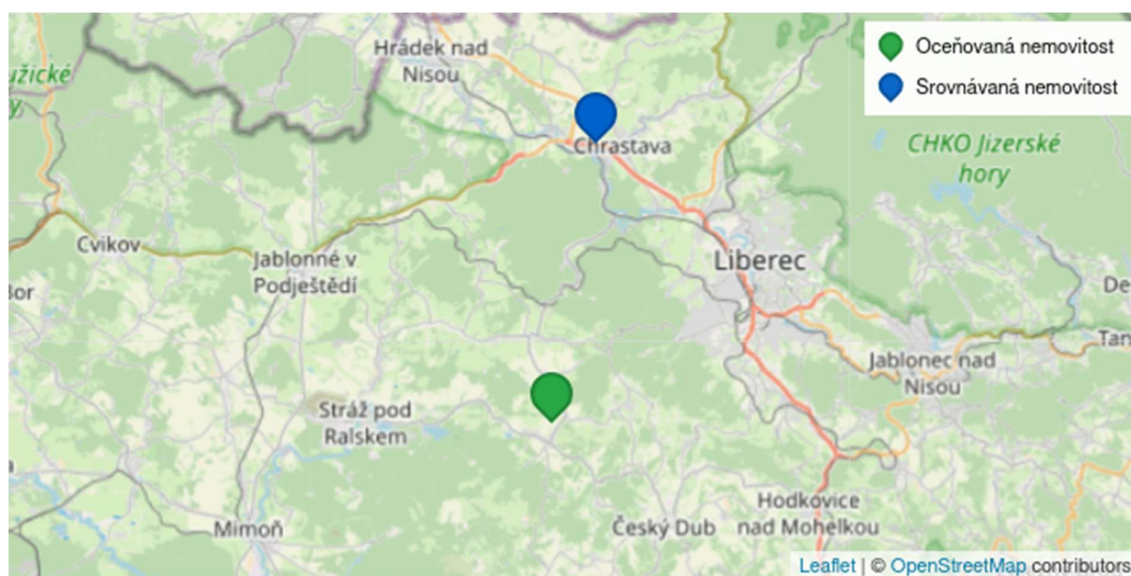
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



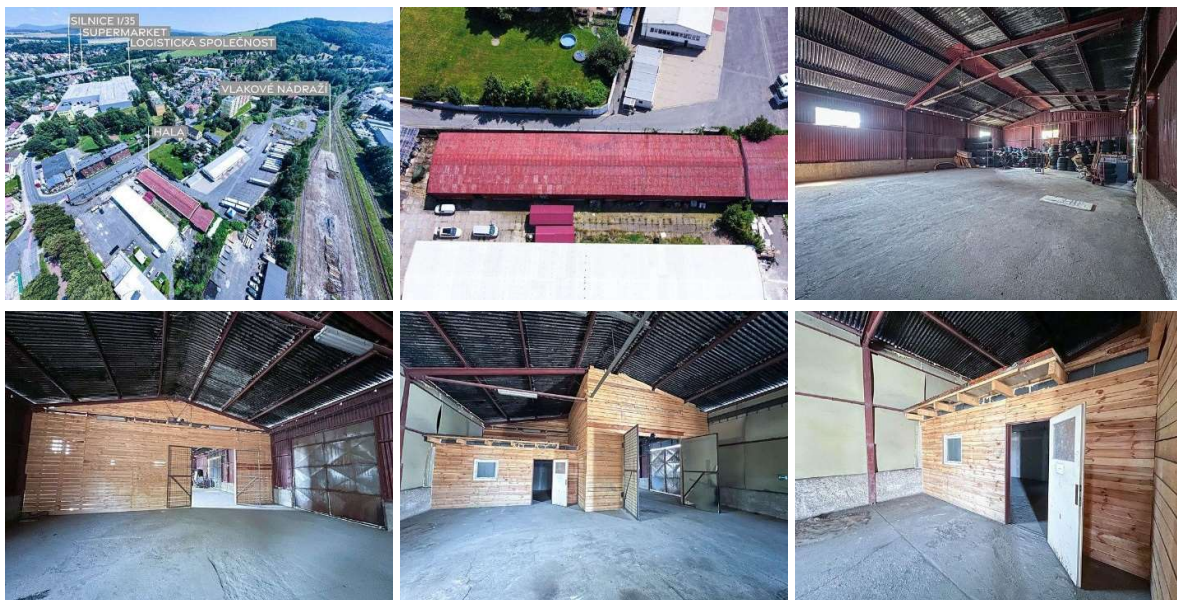
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Dolní Chrastava, Chrastava, okres Liberec	Cena	30 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	dohodou
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Částečně	Elektřina	230V a 400V, 230V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	755 m ²	Podlahová plocha	755 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus

Nabízíme halu k pronájmu, která je na velice lukrativním místě kousek od nájezdu na silnici I. třídy - I/35. Hala stojí na vlastním pozemku a může sloužit např. jako: opravena dodávek, ale i nakladních aut (kozlů), možno udělat vrata 4.3 výšky a až 6m šířky. Vnitřní čistá výška 4.26cm. Rozměry haly jsou 12m x 65m. Přístup k hale a manipulace jená zaklade vykoupeneho vecneho bremene, které můžeme doložit. Možno využít toitoi firmu která zabezpečí wc a vodu. Veřejné wc je do 150m od objektu na Chrastavském nádraží. Další možnost vybudovat zateplenou dílnu přímo v objektu dle požadavku po dohodě. Konstrukce haly je plechová, základy betonové. Parkování uvnitř objektu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

