

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2015/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 233, jehož součástí je jiná stavba č. p. 63, dále parc. č. 724/8 a parc. č. 749/1, parc. č. 749/2, parc. č. 754/3 vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11142 v k.ú. Staré Hraběcí, obec Velký Šenov, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	2 610 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 36

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 09.08.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 17.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 233, jehož součástí je jiná stavba č. p. 63, parc. č. 724/8 a parc. č. 749/1, parc. č. 749/2, parc. č. 754/3 vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11142 v k.ú. Staré Hraběcí, obec Velký Šenov, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, pana Libora Lemfelda, RČ: 721214/2410 trvale bytem Brtnická 55, Malý Šenov, 407 78 Velký Šenov. Hlavním účelem znaleckého posudku je zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení na základě dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb. výše uvedené fyzické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení na základě dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.08.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 11142 pro k.ú. Staré Hraběcí, ze dne 03.08. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění výnosové hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o nájemní smlouvy z databáze znalce a realitní inzerce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných nájmu spolupracujících znalců, byly následně použity vzorky pro určení výsledné ceny.

S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků vhodných k porovnání z důvodu unikátnosti stavby, jejího umístění a jejich dalších aspektů, u kterých by byly k dispozici realizované prodejní ceny za posledních 12 kalendářních měsíců, byla zjištěna tržní hodnota suplující cenu obvyklou v tomto konkrétním případě, zejména s ohledem na druh oceňovaných nemovitých věcí, které nejsou na trhu tak často obchodovány.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita výnosová metoda. Při její aplikaci jde především o prognózu budoucího prospěchu nemovitosti, odhadnutí vhodné diskontní či kapitalizační míry a na základě tohoto stanovit hodnotu, kterou by nemovitost do budoucna mohla přinášet. Stanovená hodnota se dá uvažovat i jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných nájmu spolupracujících znalců a informace o aktuálně nabízených pronájmech z realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Velký Šenov, k.ú. Staré Hraběcí
Adresa nemovité věci: Brtnická 63, 407 78 Velký Šenov

Vlastnické a evidenční údaje

Libor Lemfeld, 7212142410, Brtnická 55, 407 78 Velký Šenov, LV: 11142, podíl 1 / 1

Místopis

Město Velký Šenov leží v okrese Děčín, v Ústeckém kraji, na pomezí Národního Parku České Švýcarsko, Lužických hor v západní části Šluknovského výběžku. Cca 16 km od Velkého Šenova leží jihovýchodním směrem město Rumburk. Město poskytující komplexní občanskou vybavenost je Varnsdorf ležící jihovýchodním směrem ve vzdálenosti 25 km. Hranice s Německem je vzdušnou čarou vzdálena 5 km a nejbližší německé město Sebnitz leží do 9 km východním směrem. Ve Velkém Šenově je dostupná občanská vybavenost, žije zde okolo 1964 obyvatel a celková katastrální výměra činí 1 982 ha. Velký Šenov se dělí na místní části zvané Janovka, Knížecí, Leopolda, Malý Šenov a Staré Hraběcí.

Oceňované nemovité věci se nachází v místní části Staré Hraběcí, která se nachází jihovýchodně od samotného centra ve vzdálenosti 1,25 km. Velký Šenov disponuje několika obchody, nabízí běžné služby, lékařskou péči, dostatečnou kapacitou předškolních zařízení i ZŠ, dobrým, silničním, dále i železničním a autobusovým spojením, které jej propojuje s okolím. Tato lokalita je polohou a dostupností srovnatelná s podobnými částmi situovanými v pohraničí.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

Využití pozemků: trvalé travní porosty zahrada jiný
 RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

749/3 - ostatní plocha - TRATEC - CS, s. r. o., Brtnická 57, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov
jiná plocha
989/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Posuzovaným objektem je zděná stavba haly s výrobními či skladovacími prostory s kancelářským zázemím, půdorysně obdélníkového tvaru o celkové zastavěné ploše 765 m². Stavba stojí na pozemku parc. č. 233 jehož je součástí, pod č. p. 63, zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Pozemek parc. č. 724/8, parc. č. 749/1 a prac. č. 749/2, které objekt obklopují, jsou v součtu o celkové výměře 2271 m² a v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha. Na pozemku parc. č. 749/1 se dále nachází v katastru nemovitostí nezakreslená stavba při severovýchodním rohu haly, zhotovená z lodních kontejnerů, s plechovou střešní krytinou, která není stavebně spjata se stavbou haly na pozemku parc. č. 233. Tento objekt může sloužit jako další skladovací prostor. K datu místního šetření je uzavřena ze tří světových stran a její rozměry činí 11,75m x 5,7 m.

Posuzovaná stavba haly je nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží. V jedné třetině objektu, v jeho západní části je však vytvořeno druhé nadzemní podlaží v podstřeší s celkovou plochou 176,5 m² a světlé výšce v nejvyšším bodě 2,49 m, které může sloužit jako další skladovací prostor navíc ke zbývajícím ploše objektu v úrovni prvního nadzemního podlaží.

Jedná se o původní objekt, postavený přibližně v 60. letech minulého století, který byl dle sdělení následně rekonstruován cca před 15-ti lety a dále stavebně přizpůsobován dle aktuálních požadavků vyplývajících z charakteru jeho dalšího využití. Před objektem haly na pozemku parc. č. 749/1 se převážně nachází zpevněná plocha s asfaltovým povrchem, která může sloužit pro parkování vozidel pro areál, případně může sloužit i jako venkovní skladovací prostor. Za objektem na pozemku parc. č. 749/2 se dále již nachází pouze travnatá plocha bez využití s nezakreslenou studnou o neznámých parametrech.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajišťován přes pozemek parc. č. 749/3 evidovaný v katastru nemovitostí - ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha ve vlastnictví právnické osoby společnosti TRATEC - CS, s. r. o., Brtnická 57, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov, čili odlišně od osoby vlastníka objektu. dále souběžně navazuje pozemek parc. č. 989/1, který má charakter zpevněné komunikace s asfaltovým povrchem (ul. Brtnická) ve vlastnictví Ústeckého kraje.

V posudku je posuzován objekt haly - jiná stavba s č. p. 63 s přílehlými pozemky a zvláště posouzen pozemek pod parc. č. 754/3, situovaný naproti areálu přes komunikaci parc. č. 989/1, který je dle ÚP v ploše určené k bydlení pro možnou výstavbu objektu rodinného domu.

Pozemková parc. č. 754/3 se dle dříve platného územního plánu obce Velký Šenov nacházela v ploše

BU - bydlení všeobecné. Aktuálně probíhá změna územního plánu a plocha pozemku bude dle sdělení Městského úřadu města Velký Šenov - odbor územního plánování ponechán v původní ploše určené k výstavbě rodinných domů.

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda o celkové výměře 900 m². Situován je přímo naproti oceňovanému areálu a tvoří proluku ve stávající zástavbě původních a i nově vznikajících rodinných domů. V severní části pozemku je vedeno vysoké napětí do 35 KV, což do značné míry ovlivňuje jeho využitelnost z důvodu nutnosti dodržení ochranných pásem tohoto nadzemního vedení. Na pozemku je k tomuto vzdušnému vedení umístěn i sloup. Pozemek není zatížen věcným břemenem tohoto vedení. Pozemek je o mírném sklonu směrem k severu, umístěn podél komunikace se zpevněným asfaltovým povrchem (ul. Brtnická), pod parc. č. 989/1 ve vlastnictví Ústeckého kraje. Přístup a příjezd k oceňované pozemkové parcele je tedy zajištěn přímo z veřejné komunikace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Na pozemku parc. č. 749/1 se dále nachází v katastru nemovitostí nezakreslená stavba při severovýchodním rohu haly, zhotovená z lodních kontejnerů, s plechovou střešní krytinou, která není stavebně spjata se stavbou haly na pozemku parc. č. 233.

K oceňovanému objektu haly s přilehlými pozemky k datu místního šetření není právně zajištěn přístup a příjezd z veřejné komunikace. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajišťován přes pozemek parc. č. 749/3 evidovaný v katastru nemovitostí - ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha ve vlastnictví právnické osoby společnosti TRATEC - CS, s. r. o., Brtnická 57, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov, čili odlišné od osoby vlastníka objektu, která jej dělí od souběžně navazujícího pozemku parc. č. 989/1, který má charakter zpevněné veřejné komunikace s asfaltovým povrchem (ul. Brtnická) ve vlastnictví Ústeckého kraje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v ceně obvyklé.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

Komentář: **Na listu vlastnictví č. 11142 pro k. ú. Staré Hrabčcí je v části "C" evidováno:**

1) Zástavní právo smluvní pro oprávněného Ing. Lukáše Šebesty, V oudolku 222, 154 00 Praha 5, RČ: 760803/1244 a s tím související zápis Zákaz zatížení po dobu trvání tohoto zástavního práva.

2) Zástavní právo smluvní pro oprávněného Josefa Provazníka, č. p. 80, 407 80 Vilémov, RČ: 800326/2388.

Dále je na listu vlastnictví č. 11142 v části "D" evidováno:

1) Zahájení exekuce pověřeným soudním exekutorem Mgr. Janem Benešem, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 a s tím související zápis - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

2) Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva pro oprávněného: Ing. Lukáše Šebesty, V oudolku 222, 154 00 Praha 5, RČ: 760803/1244.

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

Veškerá výše uvedená omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

Omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní a skladovací hala č. p. 63

1.2. Stavba na pozemku parc. č. 749/1

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda stavby

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci výnosové metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci sloužící ke komerčnímu využití, umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní a skladovací hala č. p. 63

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

I.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kancelář	11,82 m ²	1,00	11,82 m ²
chodba	0,95 m ²	1,00	0,95 m ²
samostatné WC	1,18 m ²	1,00	1,18 m ²
koupelna se sprchovým koutem	3,14 m ²	1,00	3,14 m ²
kancelář	14,23 m ²	1,00	14,23 m ²
chodba	3,03 m ²	1,00	3,03 m ²
sociální zařízení s WC,	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²

výlevkou, sprchovým koutem

vestavba	49,50 m ²	1,00	49,50 m ²
výrobní, skladovací prostor	594,00 m ²	1,00	594,00 m ²

689,95 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
úložný prostor v podstřeší	176,50 m ²	1,00	176,50 m ²

176,50 m²

866,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	49,5*15,5 =	767,25	5,60 m
2.NP	11,74*14,14+1,17*8,94 =	176,46	2,50 m
		943,71 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(49,5*15,5)*(5,60) =	4 296,60
Z	2.NP	(11,74*14,14+1,17*8,94)*(2,50) =	441,16
Obestavěný prostor - celkem:			4 737,76 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min. 29 cm
3. Stropy	ocelové nosníky
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové, částečně i bez úprav
8. Úprava vnějších povrchů	ETICS
9. Vnitřní obklady	běžné obklady
10. Schody	kovové
11. Dveře	plné
12. Vrata	sekční vrata
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	beton, dlažba
15. Vytápění	plyn
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	toalety, umyvadla, výlevka, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	767
Užitná plocha (UP)	[m ²]	866
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 737,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	30 795 430
Stáří	roků	0
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	15 397 715

1.2. Stavba na pozemku parc. č. 749/1

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
	59,00 m ²	1,00	59,00 m ²	
				59,00 m²
				59,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,68*12,34 =	70,09	4,00 m
		70,09 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,68*12,34)*(4,00) =	280,36
			280,36 m³
	Obestavěný prostor - celkem:		280,36 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	70
Užitná plocha (UP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	280,36
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 121 459
Stáří	roků	15
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	560 730

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemková parcela č. 776/1, plocha BU, p.č.: 776/1
Lokalita: Velký Šenov, k. ú. Staré Hrabčcí
Popis: Srovnávaný pozemek parc. č. 776/1 o celkové výměře 3494 m² vedený v KN jako trvalý travní porost, má půdorysný tvar obdélníku a je stejně jako pozemek oceňovaný umístěn přímo u veřejné komunikace s přímým přístupem a příjezdem v ulici Brtnická. Porovnávaný pozemek je výrazně větší, vhodný k výstavbě několika rodinným domů. Dle platného ÚP se nachází ve stejné ploše jako pozemek oceňovaný, a to v ploše BU - bydlení všeobecné. Realizace prodeje proběhla na základě řízení V-617/2023-531-2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - výrazně větší	1,20
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - totožná	1,00
intenzita využití poz. - mírně lepší	0,98
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - vhodný k porovnání	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
900 000	3 494	257,58	1,18	303,94

Název: pozemková parcela č. 296/1 a stavební pozemková parcela č. 132, plocha BU
Lokalita: obec Velký Šenov, k. ú. Velký Šenov
Popis: Pozemková parcela č. 296/1 o celkové výměře 510 m² evidovaná v katastru nemovitostí jako zahrada, dále parc. č. 132 o výměře 91 m² zbořeniště, evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří se nachází ve vedlejších katastrálních území stejnojmenné obce Velký Šenov. Je zde předpoklad možnosti napojení na stávající IS z důvodu odstraněného bývalého objektu. Srovnávané pozemky jsou dle dosud platného územního plánu města Velký Šenov v ploše BU - bydlení všeobecné, čili ve stejné ploše jako pozemek oceňovaný. V těsné blízkosti pozemků je větší průmyslový areál. Realizace prodeje proběhla na základě řízení V-2494/2022-531-2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - blízkost průmyslového areálu	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,98
vybavenost pozemku - lepší	0,98

úvaha zpracovatele ocenění - vhodné k porovnání				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
49 550	601	82,45	1,00	82,45

Název:	pozemková parcela č. 231, parc. č. 232, parc. č. 328/8, a stavební pozemková parcela č. 155, plocha BV			
Lokalita:	obec Velký Šenov, k. ú. Staré Hraběcí			
Popis:	Srovnávané pozemky se nachází ve stejném katastrálním území Staré Hraběcí, jako pozemek oceňovaný. Dle dosud platného územního plánu města Velký Šenov se pozemky nachází v ploše BV - bydlení venkovské. Pozemky jsou situovány na samotě, v roztroušené zástavbě původních usedlostí. Jsou zároveň posledními v řadě této řídké osídlené části k. ú. Staré Hraběcí. Pozemky jsou v rovině, převážně se vzrostlými stromy, nepravidelného půdorysného tvaru se zbořeníštěm původního objektu. Předmětem prodeje byly následující pozemky: - pozemková parcela č. 231 evidovaná v KN jako zahrada o výměře 90 m ² - pozemku označeného jako pozemková parcela č. 232 evidovaná v KN jako zahrada o výměře 486 m ² - pozemku označeného jako pozemková parcela č. 328/8 trvalý travní porost o výměře 98 m ² - pozemku označeného jako stavební pozemková parcela č. 46 evidovaná v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155 m ² . Realizace prodeje proběhla na základě řízení V-513/2022-5312.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
velikost pozemku - mírně menší				0,98
poloha pozemku - horší				1,05
dopravní dostupnost - horší				1,05
možnost zastavění poz. - lepší				0,98
intenzita využití poz. - lepší				0,98
vybavenost pozemku - srovnatelný				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - vhodné k porovnání				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
310 000	829	373,94	1,04	388,90

Minimální jednotková porovnávací cena	82,45 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	258,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	388,90 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovité věci obchodovány v ceně okolo 300 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Obvyklá cena pozemku za 1 m² je stanovena s ohledem na extrém v jednom z porovnávaných pozemků, a to na jednotkovou cenu ve výši

300 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	754/3	900	300,00		270 000
Celková výměra pozemků		900	Hodnota pozemků celkem		270 000

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda stavby

Udržitelný čistý příjem z nájemného vychází z uskutečnitelných čistých nájmů, které lze realizovat na trhu u nemovitostí, které jsou srovnatelné z hlediska velikosti, lokality a stavu. Výše nájmu musí být zvolena tak, aby bylo možné dosáhnout jeho opakovatelnosti na trhu v krátkém časovém období v daném místě a čase.

V současné době se pohybují nájemní prostor vhodných k výrobním a skladovacím účelům v Děčíně a jeho blízkém okolí od 900 Kč až 1.500 Kč/m²/rok, rozptyl jednotlivých nájmů je poměrně výrazný s ohledem na kvalitu poskytovaného nájmu ze strany pronajímatele. Znalec oceňuje prostory skladovací dle analýzy tržního nájemného a to ve výši 911 Kč/m²/rok a výrobních prostor ve výši 1.103 Kč/m²/rok.

Při stanovení výnosové hodnoty je třeba zohlednit riziko ztráty z neobsazenosti a ztráty z vymáhání v tomto konkrétním případě ve výši 10%.

Aby bylo možné zajistit dlouhodobě udržitelný příjem z nájemného, je nutné nemovitost neustále udržovat. Tyto provozní náklady je nutné v ocenění zohlednit, a to odečtením nákladů na údržbu od čistého příjmu z nájemného, který nemovitost vygeneruje. Náklady na údržbu se obvykle odvozují z hypotetických nákladů na výstavbu budovy a znalec ji stanovuje vzhledem k průběžně prováděné údržbě ve výši 1,40 % z reprodukční ceny. Náklady na správu a provoz nemovité věci je ve výši 0,1 % z RC a ostatní náklady ve výši 100.000 Kč.

Míra kapitalizace vyjadřuje mimo jiné riziko investice do nemovitostí a danou lokalitu, která je pro tento druh nemovité věci relativně dobrá, proto je stanovena také s ohledem na možnost prodeje nemovité věci po jednotkách v celkové výši 9 %, což znalec považuje odborným pohledem na současný trh za míru kapitalizace adekvátní.

SKLADOVACÍ PROSTORY

1. Pronájem skladového prostoru 1 028 m², ul. Benešovská, Děčín

61 680 Kč za měsíc (60 Kč za m²/měsíc)

Realitní inzerce

Lokalita: Děčín II - Nové Město

Skladové prostory s kanceláří, sociálním zařízením a stáním pro 10 osobních aut v Děčíně II

Prostory jsou vhodné pro skladování či lehkou výrobu, charakterem velmi podobné prostorům oceňovaným. Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a elektřinu, samostatné měření médií, s možností připojení k internetu. Areál je dobře dostupný i pro velké kamiony. Umístění u hlavní silnice směr Česká Lípa s dobrým napojením na silnici Ústí n/L – Liberec.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/decin-decin-ii-nove-mesto-benesovska/3843318860#img=0>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

2. Pronájem skladového prostoru 500 m², Hřensko, okres Děčín

52 000 Kč za měsíc (104 Kč za m²/měsíc)

Realitní inzerce

Lokalita: Hřensko

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory, které se nacházejí v sousedním Německu cca 15 km od Hřenska (okres Děčín).

K dispozici sklad o velikosti: 100 m² až 1 500 m²

Technické parametry:

- nosnost podlah 5t/m²
- přímý vjezd
- parkovací místa
- světlá výška 9 m

Na našem portále najdete více než 700 skladových hal v ČR a na Slovensku. Rádi pro klienta zdarma zpracujeme aktuální přehled nabídek v požadované lokalitě a v rámci našeho zastoupení zajistíme pro klienta nevýhodnější podmínky nájmu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/hrensko--/475153484>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

3. Pronájem skladového prostoru 220 m², ul. Ústecká, Děčín

14 000 Kč za měsíc (64 Kč za m²/měsíc)

Lokalita: Děčín V - Rozbělesy

Nabízíme k pronájmu komerční objekt, vhodný jako sklad, případně výrobní hala, o zastavěné ploše 230 m². V objektu se nachází hala o výměře cca 125 m², kotelna, sociální zázemí, kancelář / dílna a průjezdná garáž. Výška stropu je 3,18 m. Poslední nájemce používal halu k měření emisí automobilů. Je zde samostatné vytápění plynovým kotlem. Objekt je v uzavřeném areálu, přístup k němu je branou z ulice Ústecká. Měsíční nájem činí 14 000,- Kč + služby, elektřina a plyn, majitel požaduje vratnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/decin-decin-v-rozbelesy-ustecka/2425443404#img=0>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

VÝROBNÍ A PROVOZNÍ PROSTORY

1. Pronájem výrobní haly, prostoru 130 m², Veselé, okres Děčín 17 000 Kč za měsíc (131 Kč za m²/měsíc)

Realitní inzerce

Lokalita: Veselé

Nabízíme vám prostory pro výrobu a skladování s kanceláří a skladovými prostory o podlahové ploše 130 m² včetně chodby a sociálního zázemí. Prostory se nachází v přízemí budovy č.p. 238 v obci Veselé, okres Děčín. Jedná se o část opraveného průmyslového areálu, který leží na silnici 1. třídy č. I/13.

K prostorám je možné pronajmout venkovní stání či zpevněné plochy pro venkovní skladování či parkování strojů, a to až 4.000 m².

Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/vyrobní-prostor/vesele-vesele-/3447997516>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

2. Pronájem výrobní haly, prostoru 600 m², ul. Vítězství, Děčín 42 000 Kč za měsíc (70 Kč za m²/měsíc)

Realitní inzerce

Lokalita: Děčín XXXI-Křešice

Exkluzivně vám nabízíme pronájem výrobního objektu o velikosti 600 m². Součástí objektu jsou i kancelářské prostory se sprchovým koutem a WC. Podlaha je uzpůsobená na kamiony i těžké stroje. Měsíční nájemné je ve výši 42.000 Kč, elektřina je řešena měsíční fakturací. Kauce je ve výši 84.000 Kč, provizi RK platí pronajímatel. Pro více informací či prohlídku kontaktujte naši realitní makléřku.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/vyrobní-prostor/decin-decin-xxxi-kresice-vitezstvi/219763788#img=0>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

3. Pronájem výrobní haly, prostoru 372 m², ul. Matušova, Rumburk

27 900 Kč za měsíc (75 Kč za m²/měsíc)

Realitní inzerce

Lokalita: Rumburk 1

Nabízíme k pronájmu komerční prostory v Rumburku, Matušově ulici, určené pro výrobu či sklady v oploceném a zabezpečeném areálu.

Prostory se nacházejí v třípodlažní nadzemní budově, je možné si pronajmout celý objekt nebo pouze prostory v jednotlivých podlažích, přičemž na každém podlaží je výrobní/skladovací prostor, kancelář, kuchyňka, sociální příslušenství pro ženy i muže. Podlahová plocha jednotlivých podlaží od 372m² do 378m². V budově je rampa a nákladní výtah.

Měsíční náklady budou stanoveny dle provozu a velikosti pronajatých prostor. Připojení na veškeré inženýrské sítě, vytápění centrálním plynovým kotlem.

Parkování před vjezdem do areálu nebo uvnitř dle dohody.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/vyrobni-prostor/rumburk-rumburk-1-matusova/4209050700>

korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
1. Pronájem skladového prostoru 1 028 m ²	1 028,00	61 680,00	720,00	1,00	720,00
2. Pronájem skladového prostoru 500 m ²	500,00	52 000,00	1 248,00	1,00	1 248,00
3. Pronájem skladového prostoru 220 m ²	220,00	14 000,00	763,64	1,00	763,64
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					911,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
1. Pronájem výrobní haly, prostoru 130 m ²	130,00	17 000,00	1 569,23	1,00	1 569,23
2. Pronájem výrobní haly, prostoru 600 m ²	600,00	42 000,00	840,00	1,00	840,00
3. Pronájem výrobní haly, prostoru 372 m ²	372,00	27 900,00	900,00	1,00	900,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 103,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.NP	690	911	52 379	628 544	9,00
2.	Výrobní prostory	2.NP	177	1 103	16 223	194 680	9,00
Celkový výnos za rok:						823 224	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	866
Reprodukční cena	RC	Kč	31 916 889
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	950
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	823 224
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	740 902
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	31 917
Opravy a údržba	1,40 % * RC	Kč/rok	446 836
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	31 917
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	530 670
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	210 232
Míra kapitalizace		%	9,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 335 911

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věčná hodnota staveb

1.1. Výrobní a skladovací hala č. p. 63	15 397 715,- Kč
1.2. Stavba na pozemku parc. č. 749/1	560 730,- Kč
Věčná hodnota staveb - celkem:	15 958 445,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	270 000,- Kč
--------------	--------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda stavby	2 335 911,- Kč
-----------------------------	----------------

Výnosová hodnota	2 335 911 Kč
Věčná hodnota	16 228 445 Kč
z toho hodnota pozemku	270 000 Kč

Obvyklá cena	2 610 000 Kč
slovy: Dvamilionyšestsetdesettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanou halou v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných objektech sloužících komerčnímu využití. Budovy se skladovacími a výrobními prostory jsou v okolí Děčína nabízeny a reálně obsazovány v nájemních cenách kolem 900 Kč až 1.100 Kč/m²/rok v závislosti na velikosti, stavu a vybavení budovy, velikosti pozemku, možnosti parkování, skladování a obecně umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená výnosová hodnota tedy i tržní hodnota po zaokrouhlení je ve výši 2.340.000 Kč.

S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků k porovnání byla zjištěna tržní hodnota nemovitých věcí výhradně výnosovou hodnotou, nahrazující cenu obvyklou, a to v tomto konkrétním případě.

Dále bylo znalcem zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným pozemkem, jsou pozemky určené územním plánem k výstavbě objektů nebo již dříve využívané k bydlení s odstraněnými objekty běžně obchodovány v ceně okolo 300 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech jeho dalšího stavebního využití.

Výše uvedená obvyklá cena ve výši 270.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 300 Kč za 1 m² výměry (tj. 900 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současnosti podobných prodávaných pozemků v okolí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé nemohla být využita porovnávací hodnota z důvody popsaných již výše, a proto byla stanovena tržní hodnota a byla použita výhradně výnosová metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí, jejichž hlavní účelem má být komerční využití s dosažením výnosu. Ostatní metody jako např. věcná nebo reprodukční metoda by v tomto případě neměly v takové míře vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, a zejména proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí výnosové hodnoty byla stanovena tržní hodnota. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota nahrazující obvyklou cenu, resp. tržní hodnota je v tomto případě substitutem ceny obvyklé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 233, jehož součástí je jiná stavba č. p. 63, parc. č. 724/8 a parc. č. 749/1, parc. č. 749/2 a pozemku parc. č. 754/3 vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11142 v k.ú. Staré Hrabčíc, obec Velký Šenov, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené fyzické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 2.610.000 Kč.

Obvyklá cena

2 610 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdesettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů sdělených zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Výnosová metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11142	4
Výřez z územního plánu, k. ú. Velký Šenov - Staré Hrabčcí	1
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 08.08.2023	6
Mapa oblasti	2
Povodňová mapa	2

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2015/2023.

V Dobroslavicích 17.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 11:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562912 Velký Šenov
Kat.území: 779750 Staré Hraběcí List vlastnictví: 11142
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov	721214/2410	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 233	765	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Malý Šenov, č.p. 63, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 233				
724/8	24	ostatní plocha	jiná plocha	
737/1	4561	zahrada		zemědělský půdní fond
749/1	1761	ostatní plocha	jiná plocha	
749/2	486	ostatní plocha	jiná plocha	
754/3	900	ostatní plocha	neplodná půda	
757/4	380	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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 Předkupní právo

Datum vzniku předkupního práva dne 03.04.2006.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 45797072

Povinnost k

Parcela: 757/4

Listina Ohlášení vzniku zástavního a předkupního práva (zák.č.95/1999 Sb.) č.j.:
2932/06 ze dne 09.03.2006.

Z-1776/2006-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na zaplacení

1) jistiny ve výši 5 000 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2025 až do celkové výše 10 000 000,- Kč

2) smluvní pokuty ze smlouvy o zápůjčce vzniklé do 31.12.2025 do celkové výše 2 000 000,- Kč

3) smluvní pokuty ze zástavní smlouvy vzniklé do 31.12.2029 do celkové výše 2 000 000,- Kč

4) náhrady škody a bezdůvodného obohacení vzniklé do 31.12.2029 do celkové výše 10 000 000,- Kč

Oprávnění pro

Šebesta Lukáš Ing., V oudolku 222, Lochkov, 15400 Praha
5, RČ/IČO: 760803/1244

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 11:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562912 Velký Šenov
Kat.území: 779750 Staré Hrabčíc List vlastnictví: 11142
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 233, Parcela: 724/8, Parcela: 749/1, Parcela: 749/2, Parcela: 754/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 16.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 08:18:48. Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-2952/2020-531

Pořadí k 19.10.2020 08:18

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-2952/2020-531

Oprávnění pro

Šebesta Lukáš Ing., V oudolku 222, Lochkov, 15400 Praha 5, RČ/IČO: 760803/1244

Povinnost k

Parcela: St. 233, Parcela: 724/8, Parcela: 749/1, Parcela: 749/2, Parcela: 754/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 16.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 08:18:48. Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-2952/2020-531

Pořadí k 19.10.2020 08:18

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých pohledávek ze smlouvy o zápůjčce ze dne 03.09.2020 ve výši 4 930 000,- Kč včetně navýšení

Oprávnění pro

Provazník Josef, č.p. 80, 40780 Vilémov, RČ/IČO: 800326/2388

Povinnost k

Parcela: St. 233, Parcela: 724/8, Parcela: 737/1, Parcela: 749/1, Parcela: 749/2, Parcela: 754/3, Parcela: 757/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2020 14:51:30. Zápis proveden dne 26.11.2020.

V-3148/2020-531

Pořadí k 04.11.2020 14:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov, RČ/IČO: 721214/2410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha - západ čj. 191 EX-380/2021 -7 ze dne 23.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2021 14:13:36. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Rumburk

Z-850/2021-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 11:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562912 Velký Šenov
Kat.území: 779750 Staré Hraběcí List vlastnictví: 11142
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov, RČ/IČO: 721214/2410

Parcela: St. 233, Parcela: 724/8, Parcela: 737/1, Parcela: 749/1, Parcela: 749/2, Parcela: 754/3, Parcela: 757/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - západ čj. 191 EX-380/2021 -18 ze dne 23.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2021 14:13:36. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Rumburk Z-851/2021-531

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Šebesta Lukáš Ing., V oudolku 222, Lochkov, 15400 Praha 5, RČ/IČO: 760803/1244

Povinnost k

Parcela: 737/1, Parcela: 757/4

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha - západ čj. 191 EX-731/2012 -9 ze dne 22.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 20:05:32. Zápis proveden dne 26.04.2021.

Z-1064/2021-531

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

Povinnost k

Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov, RČ/IČO: 721214/2410

Listina Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. KSUL 74 INS 7695/2021-A - 22 ze dne 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 15:29:18. Zápis proveden dne 26.11.2021; uloženo na prac. Rumburk

Z-2771/2021-531

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 757/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) kupní č. 1012950311 ze dne 22.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-178/2004-531

Pro: Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov

RČ/IČO: 721214/2410

o Smlouva kupní ze dne 08.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2008.

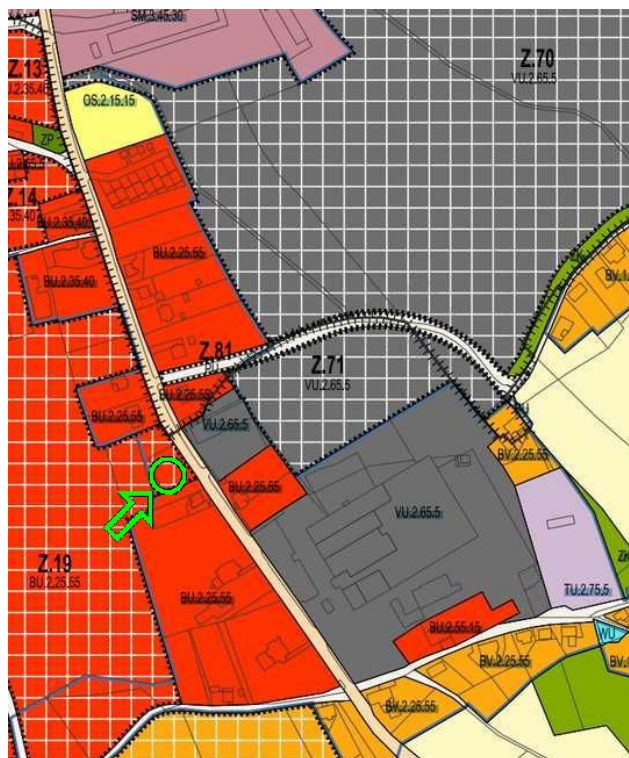
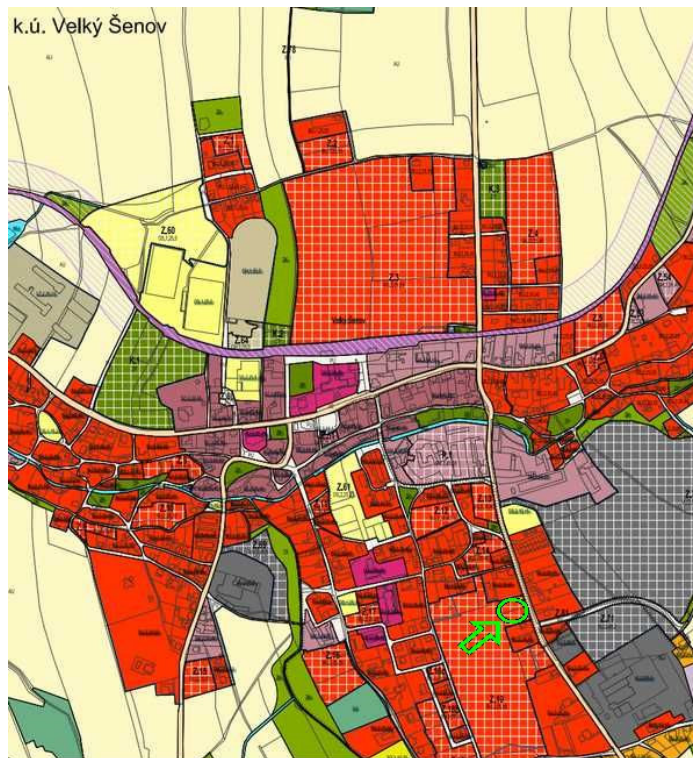
V-895/2008-531

Pro: Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov

RČ/IČO: 721214/2410

o Smlouva kupní ze dne 15.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 3







hala



příjezd ke stavbě haly č. p. 63



objekt haly



zpevněná plocha, parc. č. 749/1



skladovací plocha, parc. č. 749/1



nevidovaná stavba v KN na pozemku parc. č. 749/1



nevidovaná stavba v KN na pozemku parc. č. 749/1

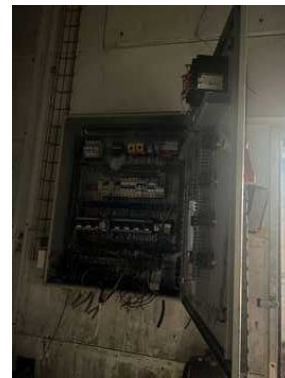
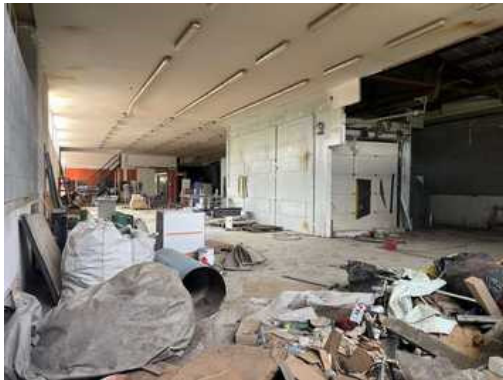


vnitřní prostor stavba na pozemku parc. č. 749/1



vnitřní prostor stavba na pozemku parc. č. 749/1

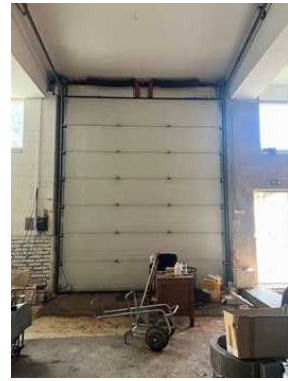
hala



hala



hala



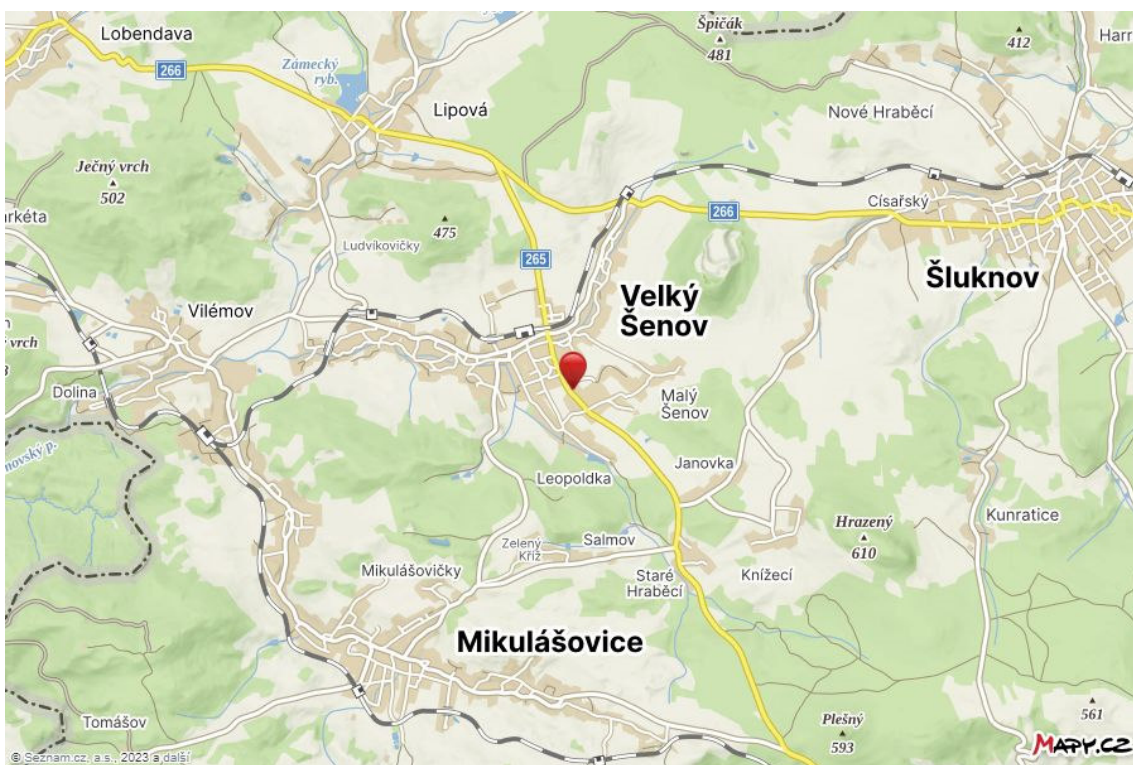
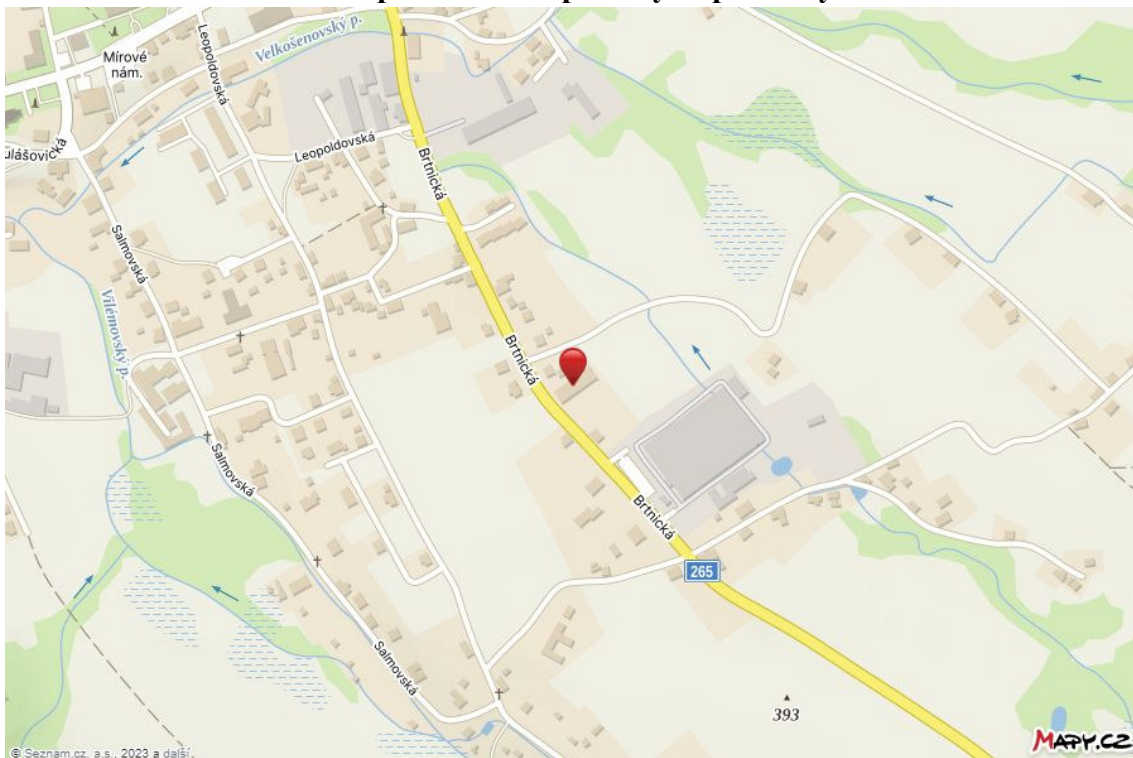
hala v podstřeší, úroveň 2.NP



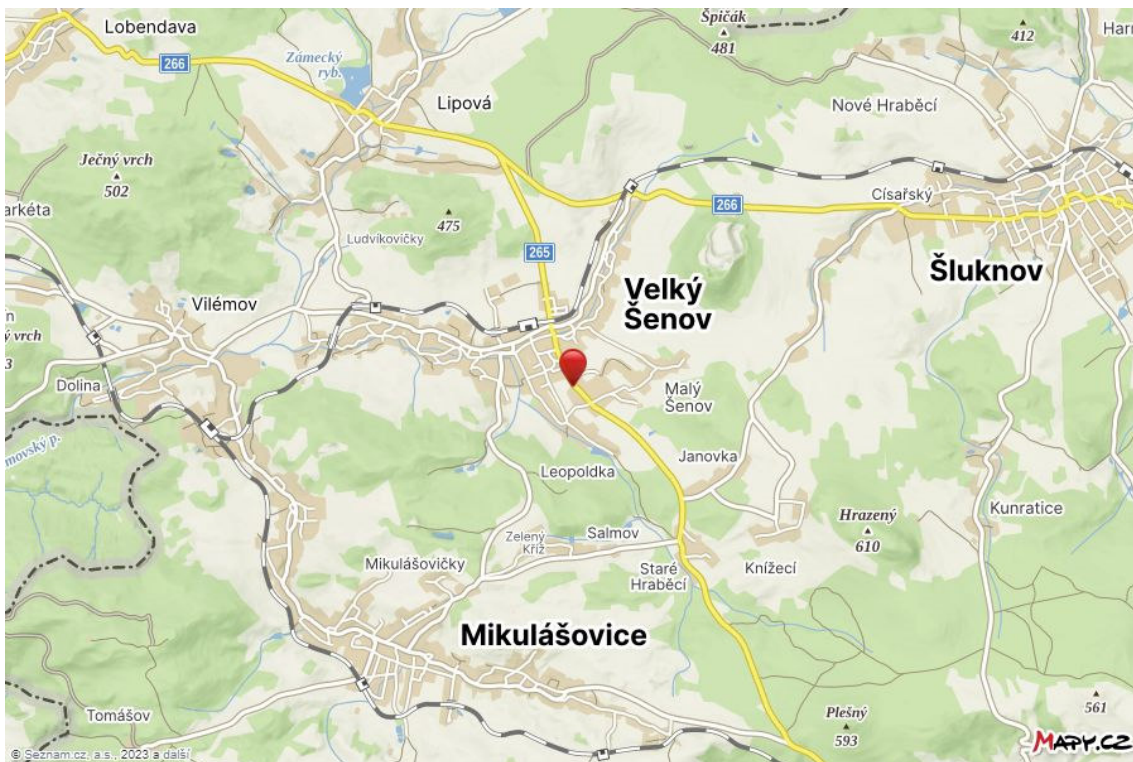
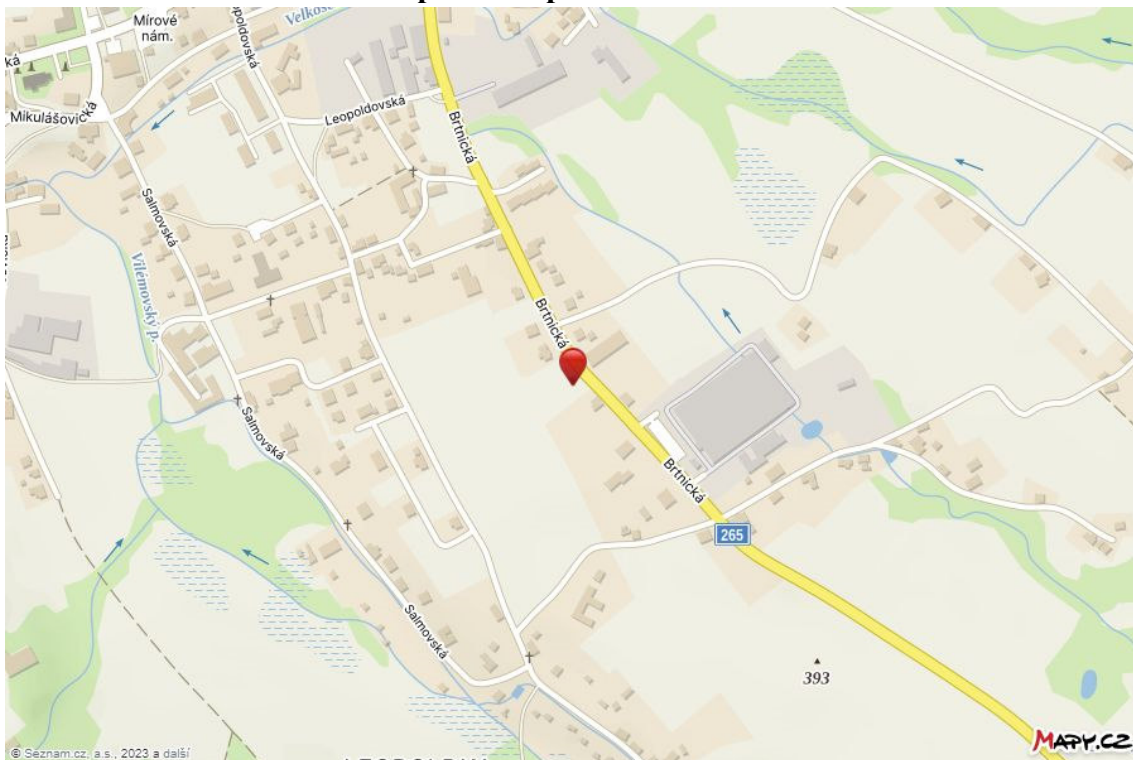
pozemková parcela č. 754/3



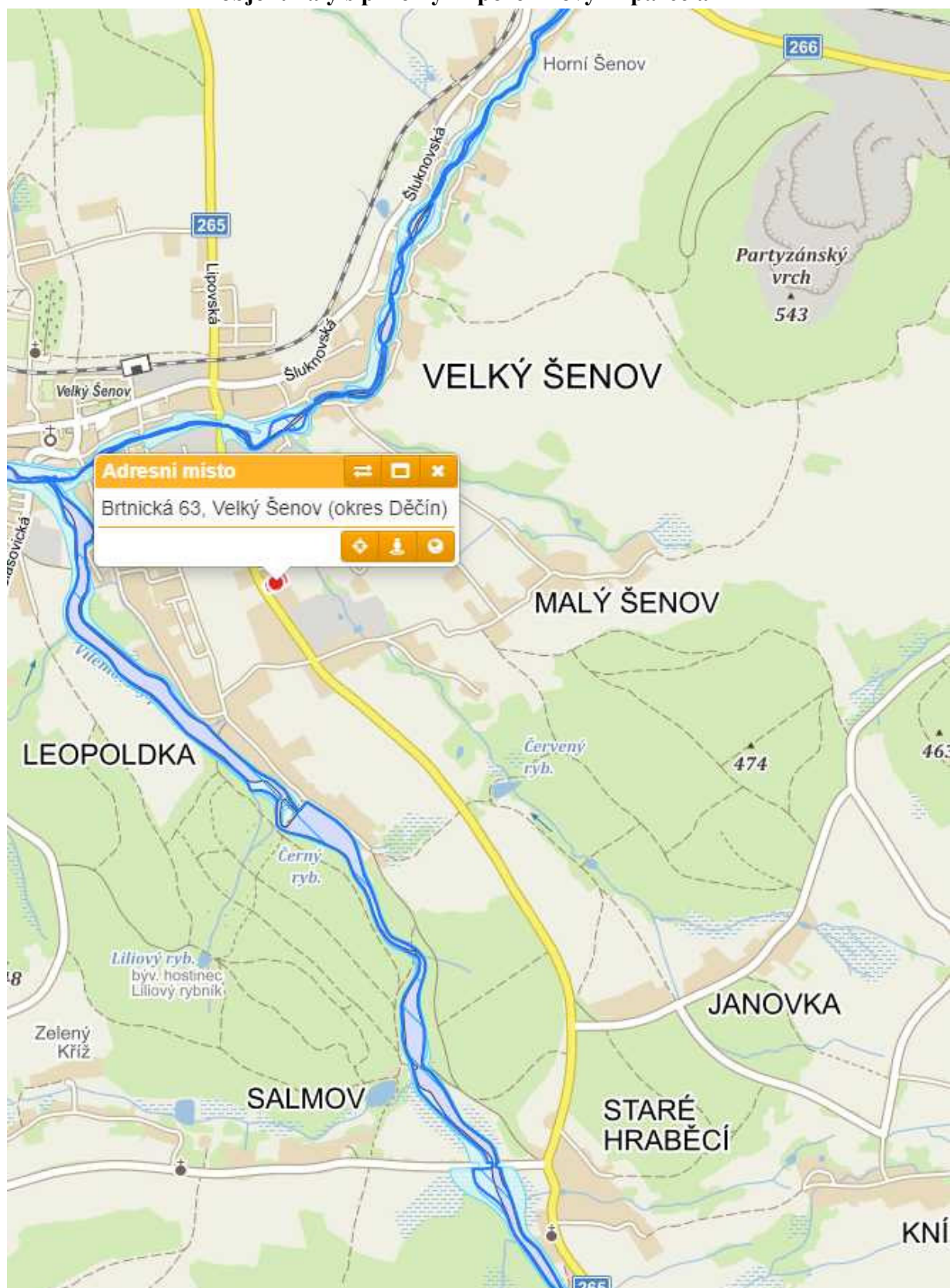
hala parc. č. 233 s přílehlými pozemky



pozemek parc. č. 754/3



objekt haly s přilehlými pozemkovými parcelami



pozemek určený k výstavbě v ploše BU - bydlení všeobecné

