

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **76154 / 2024**

ZNALEC: Ing. Zdeněk MILLER
Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou
IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL: Ing. Jana Horáková, IČ 64058522 se sídlem Měsíčná 256/2, 460 02 Liberec jako insolvenční správce dlužníka Trihorse s.r.o., IČ 287 25 344 se sídlem Dělnická 691/49, 405 02 Děčín VI -Letná

ČÍSLO JEDNACÍ: zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT: stanovit obvyklou cenu stpč. 1302 se součástmi a příslušenstvím zapsané na LV 2421 pro k.ú. Podmokly, obec i okres Děčín

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ... / 2

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 22.10.2024

POČET STRAN: 21 (10 stran posudku a 11 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL: tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:
- výpis z LV 2421
- kopie výřezu katastrální mapy
- fotografie z místního šetření
- výřez územního plánu
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti k datu místního šetření (rozhodný den ocenění) za účelem insolvenčního řízení pod čj. KSUL 71 INS 19317/2023

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny by byl použit platný cenový předpis (vyhláška), objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 30.9.2024
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skriptum "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěná.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 by bylo provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky, objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započítatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována, v případě pozemků cena za 1 m², opět s korekcí
- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započítatelná plocha v m²,
- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány. Tabulkové ceny i koeficienty jsou dány vyhláškou, bez zdůvodnění či možnosti přezkoumání.

Závěrem lze konstatovat, že cenový rozdíl v ceně obvyklé a v ceně zjištěné je dán tím, že každá z cen vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem.

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započítatelná plocha, užitná plocha

Započítatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použitá užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny stpč. 3487/1, která je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, ve skutečnosti jde o plochu na severní straně zastavěnou objektem čp. 691, zbývající část je oploceným dlážděným dvorem, když na západní straně, za oplocením parcela pokračuje až k silnici, resp. ulici Dělnické, na východní straně pozemek plynule přechází do sousední parcely, je zde brána. Na jižní části dvora je věcné břemeno pro sousedící parcely na východní straně, oceňovaný pozemek je oprávněným vůči stpč. 3486, jde o výjezd do ulice Dělnické. Objekt čp. 691 je podsklepený, zděný, západní část je přízemní se světlíky, jde o dílenskou část objektu se stroji, východní část je administrativní, patrová s půdním prostorem pod pultovou střechou. Západní, nižší střecha se světlíky je rovněž pultová, protažená jižním směrem a kryjící i rampu, přístupnou ze dvora a navazující na přízemí východní části objektu. Z úrovně střechy vystupuje půdorys výtahu krytý sedlovou střechou. Výtah propojuje suterén, přízemí (rampu), patro a půdu. V suterénu objektu je dílenský provoz, v západní části je technologie odsávání, podlaha je betonová se stěrkou, půdorys je členitý díky masivním zděným pilířům. Přízemí má dvě části, vzájemně nepropojené, západní část je přízemní se světlíky, je zde umístěna výroba, středová část je nižší, zasahuje do ní patro. Východní část objektu má v přízemí sociální zázemí, šatnu, kompletaci, je zde i kancelář. V severní části vstupní chodby je schodiště do patra, kde je administrativní část, zasedačka, cca uprostřed objektu, kam ústí výtah je skladová část se schody do půdního prostoru pod pultovou střechou, jsou zde sklady, ústí sem i výtah. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, vč. plynu, plynový kotel ÚT je umístěn v přízemí s přístupem z výrobní části. Stáří objektu nebylo zjištěno, podle konstrukce suterénu jej odhadují na cca 100 let, před cca 10 lety byly osazeny světlíky nad západní částí přízemí, kolem roku 2007 byly zřízeny kanceláře v patře východní části, vč. zateplení oproti půdě. Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 117,7 km² a žije zde přibližně 47 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Rozkládá se na rozhraní Labských pískovců a Českého středohoří. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává statutárnímu městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel. Díky své poloze se Děčín řadí mezi nejzelenější města v Česku. Na jeho okraji začíná Labský kaňon, nejmohutnější pískovcový kaňon Evropy. Oceňovaná nemovitost se nachází na jižním okraji zastavěné části města, zastávka autobusu MHD je v ulici Dělnické před sousedním domem, centrum města je cca 1,3 km severním směrem (vzdušnou čarou), cca stejně daleko je vlakové i autobusové nádraží.

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

Tržní ocenění majetku

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
suterén				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
odsávání	53,10 m ²	1,00	53,10 m ²	
bývalé schodiště	9,90 m ²	1,00	9,90 m ²	
kompresor	37,54 m ²	1,00	37,54 m ²	
dílna	103,16 m ²	1,00	103,16 m ²	
dílna	181,62 m ²	1,00	181,62 m ²	
dení místnost	10,73 m ²	1,00	10,73 m ²	
				396,05 m²
přízemí				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
dílna	220,17 m ²	1,00	220,17 m ²	
dílna s nižší sv. výškou	106,35 m ²	1,00	106,35 m ²	
administrativní část	110,30 m ²	1,00	110,30 m ²	
				436,82 m²
patro				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	63,31 m ²	1,00	63,31 m ²	
WC, vč. předsíně	3,32 m ²	1,00	3,32 m ²	
chodba	43,01 m ²	1,00	43,01 m ²	
zasedačka	44,61 m ²	1,00	44,61 m ²	
kancelář	29,62 m ²	1,00	29,62 m ²	
sklad malý	3,93 m ²	1,00	3,93 m ²	
kancelář	19,59 m ²	1,00	19,59 m ²	
				207,39 m²
půda (sklad)				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celý prostor	219,00 m ²	1,00	219,00 m ²	
				219,00 m²
				1 259,26 m²

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1259,26 m ²
Zastavěná plocha:	486,80 m ²
Plocha pozemku:	1302,00 m ²

Porovnávací metoda

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	stavba pro výrobu a skladování na adrese Na Hrázi 138/5, Děčín VIII-Dolní Oldřichov
Lokalita:	k.ú. Horní Oldřichov, obec a okres Děčín
Popis:	V-2053/2023-502 Smlouva kupní ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 10:45:02. Zápis proveden dne 08.06.2023.
Pozemek:	6 560,00 m ²

Užitná plocha: 1 900,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 552 000	1 900,00	5 554	1,32	7 331

Název: stavba pro výrobu a skladování na adrese Děčín XXVIII-Folknáře čp. 6

Lokalita: k.ú. Folknáře, obec a okres Děčín

Popis: V-1682/2024-502

Smlouva kupní ze dne 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 09:22:24.
Zápis proveden dne 24.05.2024.

Pozemek: 2 640,00 m²

Užitná plocha: 760,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 900 000	760,00	6 447	1,19	7 672

Název: objekt k bydlení (užívaný jako výrobní) na adrese Dělnická 469/98 Děčín VI-Letná

Lokalita: k.ú. Podmokly, obec a okres Děčín

Popis: V-880/2024-502

Smlouva kupní ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 11:25:38.
Zápis proveden dne 19.03.2024.

Pozemek: 4 694,00 m²

Užitná plocha: 1 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 000 000	1 600,00	7 500	0,99	7 425

Minimální jednotková porovnávací cena	7 331 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 476 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 672 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	7 476 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 259,26 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	9 414 227,76
zaokrouhleně	9 400 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	9 400 000 Kč

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Obvyklá cena

9 400 000 Kč

slovy: Devětmilionůčtyřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové ceny. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Použité koeficienty, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují obvyklý limit zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny stpč. 3487/1 se součástmi a příslušenstvím zapsané na LV 2421 pro k.ú. Podmokly, obec i okres Děčín.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena
9 400 000 Kč

slovy: Devětmilionůčtyřistatic Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená obvyklá cena je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku byl zjištěn zápis v části B listu vlastnictví jako právo průchodu a průjezdu po stpč. 3486 (vjezd do ulice Dělnické) a dále zápisy v části C listu vlastnictví: věcná břemena chůze a jízdy, zástavní právo smluvní pro ČS a.s., vč. souvisejícího zákazu zcizení, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a v části D listu vlastnictví zahájení exekuce, (viz příloha).

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku elektronicky vedeném MSpČR pod pořadovým číslem **76154/2024**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5569**.

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 71 INS 19317 / 2023 pro Jana Horáková, Ing.

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TRIHORSE s.r.o., Dělnická 691/49, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	28725344	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3487/1	1302	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín VI-Letná, č.p. 691, víceúčel. Stavba stojí na pozemku p.č.: 3487/1				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu a průjezdu
v rozsahu geometrického plánu č.3095-16/2009

Oprávnění pro

Parcela: 3487/1

Povinnost k

Parcela: 3486

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.03.2009.

V-915/2009-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 3487/3, Parcela: 3488/1, Parcela: 3488/2, Parcela: 3488/3

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.05.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2007.

V-1883/2007-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 3487/2

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.05.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2007.

V-2265/2007-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0517108129 do celkové výše 2.555.598,-Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2033, a to vše až do celkové výše 5.111.196,-Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0517108129 ze dne 25.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2016 13:38:37. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5580/2016-502

Pořadí k 25.11.2016 13:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-1763/2013-502, V-4352/2014-502, V-4704/2014-502 a V-4650/2015-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0517108129 ze dne 25.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2016 13:38:37. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5580/2016-502

Související zápisy

Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-1763/2013-502, V-4352/2014-502, V-4704/2014-502 a V-4650/2015-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0517108129 ze dne 25.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2016 13:38:37. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5580/2016-502

o Zákaz zcizení

nemovitosti podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0517108129 ze dne 25.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2016

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
 Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

13:38:37. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Děčín
 V-5580/2016-502

Pořadí k 25.11.2016 13:38

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
 Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č.0439531449 do celkové výše 4.800.000,-Kč, včetně příslušenství, na zaplacení jistiny úvěru a/nebo částek vyplacených na základě bankovní záruky či bankovních záruk podle každé další smlouvy o poskytnutí úvěru nebo bankovní záruky uzavřené v době do 30.9.2023, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.9.2028, a to vše až do celkové výše 9.600.000,-Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0439531449 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 10:05:33. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Děčín

V-4472/2017-502

Pořadí k 25.09.2017 10:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-5580/2016-502, č.j. V-3526/2017-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0439531449 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 10:05:33. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Děčín

V-4472/2017-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-5580/2016-502, č.j. V-3526/2017-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0439531449 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 10:05:33. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Děčín

V-4472/2017-502

o Zákaz zcizení

nemovitostí podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0439531449 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 10:05:33. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Děčín
V-4472/2017-502

Pořadí k 25.09.2017 10:05

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č.0728812159 do celkové výše 600.000,-Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2043, a to vše až do celkové výše 1.200.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0728812159 ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:51:45. Zápis proveden dne 08.11.2022; uloženo na prac. Děčín
V-4779/2022-502

Pořadí k 17.10.2022 13:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0728812159 ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:51:45. Zápis proveden dne 08.11.2022; uloženo na prac. Děčín
V-4779/2022-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0728812159 ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:51:45. Zápis proveden dne 08.11.2022; uloženo na prac. Děčín
V-4779/2022-502

o Zákaz zcizení a zatížení

podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0728812159 ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:51:45. Zápis proveden dne 08.11.2022; uloženo na prac. Děčín V-4779/2022-502

Pořadí k 17.10.2022 13:51

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 709.226,- Kč, včetně příslušenství daně.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 3487/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -352824/2024 /2503-00540-505626 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 20:03:14. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-1017/2024-502

Pořadí k 04.03.2024 20:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -352824/2024 /2503-00540-505626 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 20:03:14. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-1017/2024-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -352824/2024 /2503-00540-505626 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 20:03:14. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-1017/2024-502

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

**TRIHORSE s.r.o., Dělňická 691/49, Děčín VI-Letná, 40502
Děčín, RČ/IČO: 28725344**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-**

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

1757/2023 -13/E1 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024
17:39:32. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Most
Z-46/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 3487/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Most - JUDr.
Jan Paraska č.j. 130 EX-1757/2023 -19/E1 ze dne 03.01.2024. Právní moc ke dni
06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 01:04:15. Zápis
proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Děčín**

Z-38/2024-502

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Most - JUDr. Jan Paraska č.j. 130 EX-1757/2023 -37/E1 ze dne
08.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2024 01:01:38. Zápis
proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Děčín**

Z-549/2024-502

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

**TRIHORSE s.r.o., Dělnická 691/49, Děčín VI-Letná, 40502
Děčín, RČ/IČO: 28725344**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 112 EX-355/2024 -9 ze dne
20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 22:01:32. Zápis proveden
dne 26.03.2024; uloženo na prac. Děčín**

Z-1610/2024-502

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 3487/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín - Mgr.
Zdeněk Pánek č.j. 112 EX-355/2024 -11 ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 20.03.2024 22:01:32. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na
prac. Děčín**

Z-1610/2024-502

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 27.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.07.2013.**

V-1831/2013-502

Pro: TRIHORSE s.r.o., Dělnická 691/49, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín RČ/IČO: 28725344

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625141 Podmokly List vlastnictví: 2421
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 02.04.2024 17:04:36
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



oceňovaný pozemek v k.ú. Podmokly



celkový pohled na objekt od jihozápadu



pohled na východní část objektu



výtah v prostoru půdy



patro administrativní části



přízemí administrativní části



přízemí výrobní části



přízemí výrobní části



suterén



výřez územního plánu

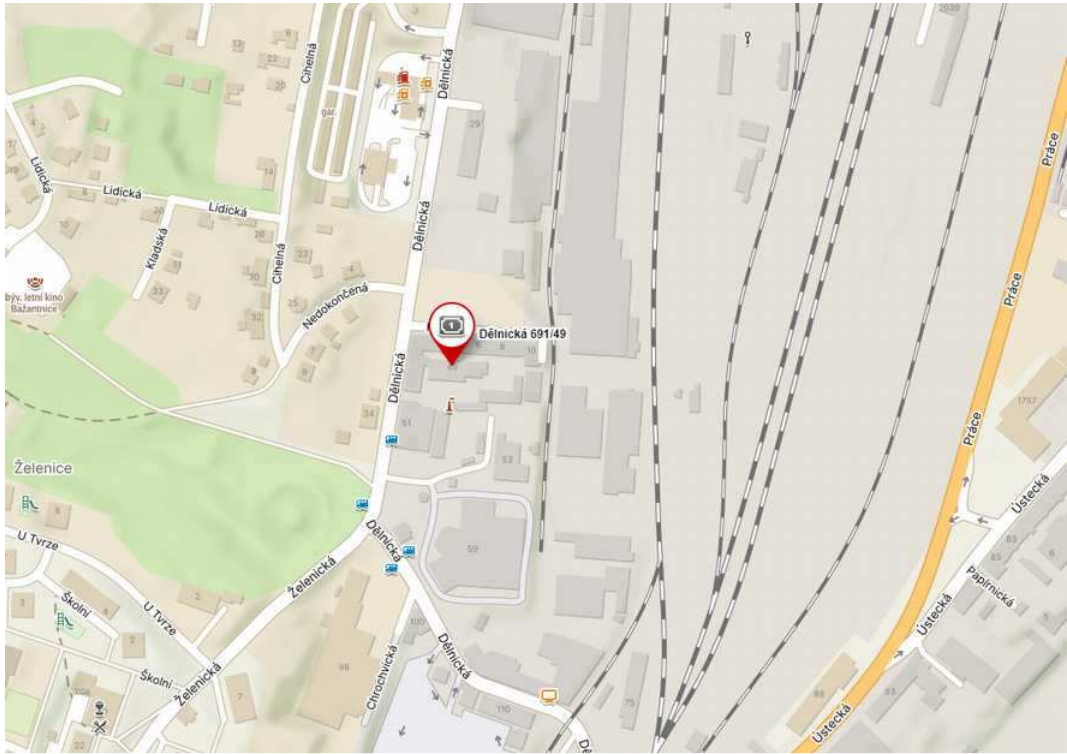
			PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY
			PLOCHY VÝROBNÍCH SLUŽEB
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
			AREÁLY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY ZAHRADNICTVÍ
			VEŘEJNÁ ZELENĚ, LESOPARK

legenda 1 výřezu územního plánu

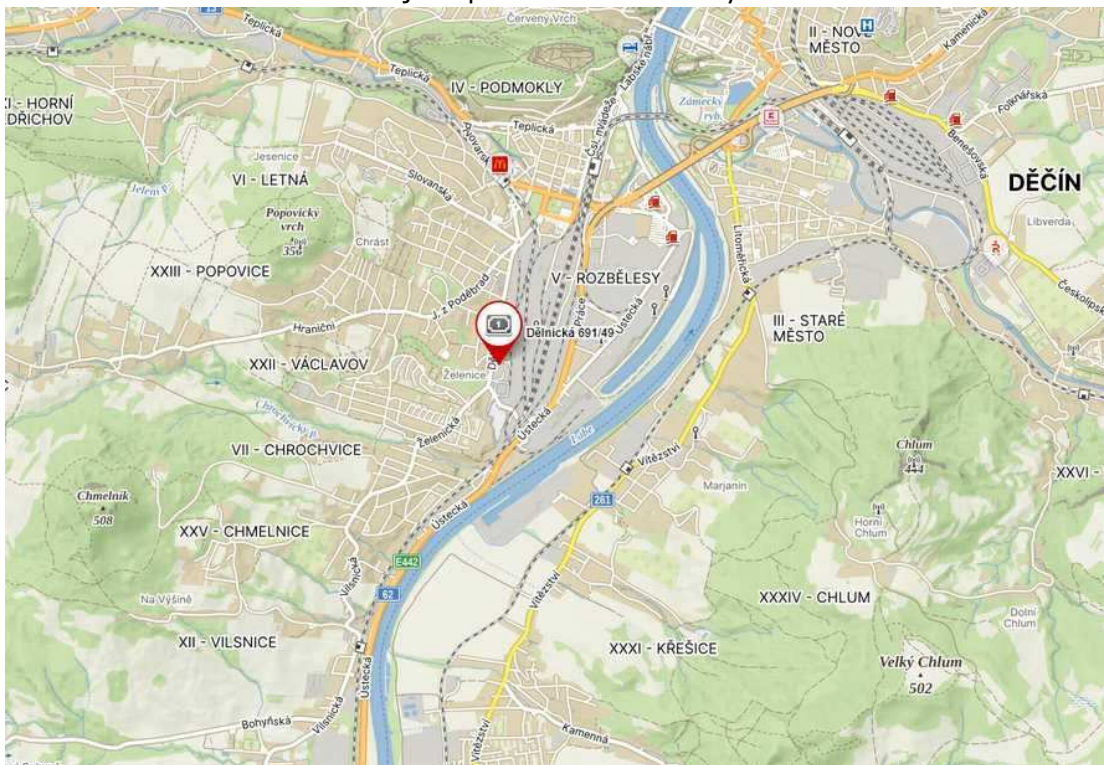
FUNKČNÍ PLOCHY - NÁVRH

	PLOCHY RD MĚSTSKÉHO TYPU
	PLOCHY RD VENKOVSKÉHO TYPU
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
	PLOCHY SMÍŠENĚ OBYTNÉ
	PLOCHY REKREACE
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
	VÝROBNÍ PLOCHY SE ZÁSADNÍM OMEZENÍM NOVÝCH DÍLČÍCH FUNKČNÍCH PLOCH BYDLENÍ

legenda 2 výřezu územního plánu



Objekt čp. 691 v k.ú. Podmokly



Objekt čp. 691 v k.ú. Podmokly