

## Znalecký posudek

ve věci ocenění nem. věci, tj. st.p.č. 536 jejíž součástí je prov. objekt č.p. 226, st.p.č. 243 jejíž součástí je sklad, poz.p.č. 1378/1, 1953, venkovní úpravy, VB; v obci Josefův Důl, zapsaných v katastru nemovitostí na LV 977, kat. území **Dolní Maxov**, podle stavu ke dni **31.10.2025**.

**Vlastník:** EUROTARDINGGROUP s.r.o., Josefská 653/6a, Rumburk 1, 40801 Rumburk  
28721446

**Druh ocenění:** Dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb. vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb., vyhl. MF č.434/2023 Sb. a vyhl. MF č.370/2024 Sb..

**Účel ocenění:** Zjištění ceny pro objednatele – obvyklá cena

**Předmět odhadu:** A/ Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536  
B/ Vedlejší stavba  
C/ Venkovní úpravy  
D/ Pozemky  
E/ Věcné břemeno

**Podklady:** 1. Prohlídka a zaměření na místě dne 31.10.2025  
2. Výpis z katastru nemovitostí LV 977 ze dne 20.12.2025, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025  
3. Kopie katastrální mapy pořízená z neplaceného náhledu do KN ze dne 20.12.2025  
4. Mapa oblasti  
5. Částečná SD části stavby  
6. Vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb, vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb., vyhl. MF č.434/2023 Sb. a vyhl. MF č.370/2024 Sb..  
7. Údaje sdělené zástupcem objednatele – Emílie Švanová

**Příkaz k provedení odhadu:**

**GAVLAS**  
zast. **Emílie Švanová**  
Politických vězňů 1272/21  
11000 Praha  
Objednávkou ze dne 27.10.2025

## I/ Nález ze dne 31.10.2025

Předmětem ocenění je provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536; st.p.č. 536, st.p.č. 243 jejíž součástí je sklad, poz.p.č. 1378/1, 1953, venkovní úpravy, věcné břemeno, v Dolním Maxově, při levé straně místní zpevněné asfaltové silnice, naproti budově se sídlem ÓU. Tato komunikace se po cca 100m napojuje na silnici vedoucí z Josefova Dolu přes Dolní Maxov směrem na Horní Maxov. Opačným směrem vede na křižovatku s ul. procházející obcí a vedoucí směrem do na Hrabětice a opačným směrem na Smržovku, příp. Tanvald.

Provozní objekt je v části zastavěné převážně rodinnými domy.

Asfaltová komunikace je spíše ul. klidnou, které je užívána vlastníky okolních nem. a nejedná se o tranzitní komunikaci.

Pozemky jsou ohraničeny obvodovými zdmi, ploty, komunikací, příp. plynule navazují na vedlejší pozemky.

Nemovitá věc celkově sestává z hlavní stavby – provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536, vedl. stavby skladu, která je součástí st.p.č. 243, pozemků – st.p.č. 536, 243, poz.p.č. 1378/1, 1953, venkovních úprav, věcného břemene.

Provozní objekt je postaven na pozemku mírně svažitého charakteru. Pozemky se svažují směrem k severovýchodu. Pozemky jsou napojeny na veškeré IS, mimo kanalizaci. Odkanalizování objektu, je dle údajů zástupce objednatele, do výběrácí jámy.

Přístup a příjezd k nemovitostem provozního objektu je ze zpevněné silnice. Přístup do jedn. částí prov. objektu je ze zpevněných ploch.

Přístup a příjezd:

1988 - ostatní plocha/ silnice; vlastnické právo – Obec Josefův Důl, Dolní Maxov 218, 46844 Josefův Důl

Přístup a příjezd, přes uvedený pozemek považují za vyřešený a to s ohledem na způsob využití pozemku.

Nemovitá věc se ocení dle vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb., vyhl. MF č.434/2023 Sb. a vyhl. MF č.370/2024 Sb..

Nemovitá věc se v daném případě ocením porovnáním - §1a. Na základě porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění, bude zjištěna obvyklá cena. Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/97 Sb. a změn provedených zákony, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V případě, pokud by nebyl zjištěn prodej stejných, příp. obdobných předmětů ocenění a to v rozsahu min. 3ks prodejů, bude určena tržní hodnota dle §1b. Tržní hodnota je pro účely zákona 151/97 Sb. a změn provedených zákony, odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového, nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím, či místním trhu, na kterém byl obchodován.

pozn.: provedení konstrukcí, prvků výbavy, které nebylo možné prohlédnout, zjistit, prověřit, změřit, zjistit jejich stav vizuálním pohledem apod., údaje o uvedeném byly převzaty z údajů sdělených a upřesněných pověřeným pracovníkem objednatele při provedení místního šetření dne 31.10.2025.

Na základě objednávky objednatele, je předmětem určení tržní hodnoty a s ohledem, pro objednatele nevypovídající skutečnost, není předmětem určení cena zjištěná.

**A/ Provozní objekt č.p. 226 – součást st.p.č. 536****1. Dispozice:**

Jedná se o samostatně stojící provozní objekt, který obsahuje I.PP., I.NP.. Objekt je základního půdorysu ve tvaru obdélníka s navazující kolmou obdélníkovou částí, komunikačně navzájem propojených, které jsou propojeny i z pohledu jedn. sítí/ produktovodů apod.. Jde o zděný objekt s nízkou sedlovou střechou, na které je střešní krytina ze svařovaných pásů. Technický stav provozního objektu odpovídá jeho sdělenému stáří s provedenou rekonstrukcí/ modernizací a způsobu využití.

I.PP.: viz souhrnná tabulka

I.NP.: viz souhrnná tabulka

**2. Zastavěné plochy:**

<u>I.PP.</u> – zastavěná plocha		
32,84*11,70-17,18*2,23	m <sup>2</sup>	345,92
<u>I.NP.</u> – zastavěná plocha		
32,84*11,70-17,18*2,23+4,01*2,50+6,10*12,90	m <sup>2</sup>	434,63

**3. Obestavěný prostor:**

<u>Spodní stavba</u>		
345,92*3,05	m <sup>3</sup>	1.055,06
<u>Vrchní stavba + zastřešení</u>		
355,94*3,85+78,69*2,70+78,69*0,98/2	m <sup>3</sup>	1.621,39
<b>Obestavěný prostor celkem</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>2.676,45</b>

**4. Podlahová plocha**

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536		
I.PP.		
č.	místnost/ prostor	podlahová plocha m2
	chodba	19,83
	schody	5,36
	sklad	8,26
	sklad	2,74
	kotelna	10,53
	dílna	174,81
	výtahová šachta	3
	sklad	30,35
<b>mezisoučet</b>		<b>254,88</b>

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536		
I.NP.		
č.	místnost/ prostor	podlahová plocha m2
	vstupní hala, vyrovnávací sch.	18,61
	kancelář	11,62
	kancelář	9,75
	dílna	30,31
	hala	124,69
	dílna	44,36

	šatna	11,34
	sprcha	3,32
	umývárna	2,49
	denní místnost	18,15
	chodba	21,02
	WC	1,12
	WC	1,08
	WC	1,12
	dílna a lakovna	62,15
<b>mezisoučet</b>		<b>361,13</b>

### 5. Konstrukce a výbava

Konstrukce	Popis – I.PP., I.NP.
Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné, v části s vod. izolací
Svislé konstrukce	zděné smíšené
Stropy	bet. s rovným podhledem do I profilů, nespalné s rovným podhledem, polospalné s rovným podhledem, SDK kazety
Krov, střecha	nízký sedlový
Krytiny střech	svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	váp. hladké dvouvrstvé omítky
Úprava vnějších povrchů	stěrkové omítky se zateplením, část omítek bez zateplení
Vnější obklady	sokl - kámen
Vnitřní obklady keramické	sociální zařízení, denní místnost, WC
Schody	betonové
Dveře	voštinové, dřevěné, oc. zárubně, plechové
Vrata	oceloplastové rolety s dálk. ovládním, ocelové dvoukřídlé
Okna	plastová s izolačním dvojsklem, skleněné tvárnice – luxfery
Povrchy podlah	bet. mazanina, ker. dlažby, koberce
Vytápění	plynové kotle ÚT 2x, plech. radiátory, Sahary
Elektroinstalace	230V + 400V
Bleskosvod	je proveden
Vnitřní vodovod	TV + SV
Vnitřní kanalizace	je provedena
Vnitřní plynovod	je proveden
Ohřev teplé vody	el. boiler, el. průtokové ohříváče
Vybavení kuchyní	---
Vnitřní hygienické vyb.	WC splach., umyvadla, sprch. kout
Výtahy	je proveden
Ostatní	zab. zařízení, rozvod tlakového vzduchu, odsávače, vzduchotechnika, oc. mříže, hor. žaluzie, pož. hydrant

### 5. Stáří a stav:

Dle údajů pověřeného pracovníka objednatele byl provozní objekt postaven v roce 1920, tzn. jeho stáří je ke dni ocenění 105 let.

V roce 1994 byla, dle údajů zástupce objednatele, přistavěna provozní část směrem k jihozápadu. Dále byl objekt, dle údajů pověřeného pracovníka objednatele a dle vizuálního pohledu, během doby trvání opravován/ modernizován. Byly provedeny nové venk. omítky, v části se zateplením, v části opravy vnitřních omítek, nově ker. Obklady, v části nové dveře, nová vrata, provedena výměna oken, v části nové povrchy podlah, vytápění, v části nové rozvody vody, odpadů, plynu, elektro, el. boiler, soc. zařízení.

Střešní krytina, dle vizuálního pohledu, nebyla v rámci rekonstrukce/ modernizace, obnovena. Provozní objekt je v poměrně dobrém technickém stavu s průměrně prováděnou údržbou.

**B/ Sklad** – součást st.p.č. 243**1. Dispozice:**

Jedná se o samostatně stojící přízemní objekt skladu. Kovová stavba s pultovým krovem.

I.NP.: volný prostor skladu

**2. Zastavěné plochy:**

I.NP. – zastavěná plocha 7,30*3,10	m <sup>2</sup>	22,63
---------------------------------------	----------------	-------

**3. Obestavěný prostor:**

Vrchní stavba + zastřešení 22,63*2,50	m <sup>3</sup>	56,58
--	----------------	-------

<b>Obestavěný prostor celkem</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>56,58</b>
----------------------------------	----------------------	--------------

**4. Konstrukce a výbava**

Konstrukce	Popis – I.NP.
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	ocelové
Stropy	---
Krov, střecha	pultový
Krytiny střech	trapezový plech
Klempířské konstrukce	---
Úprava vnitřních povrchů	---
Úprava vnějších povrchů	---
Vnější obklady	---
Vnitřní obklady keramické	---
Schody	---
Dveře	---
Vrata	ocelové posuvné
Okna	---
Povrchy podlah	bet. mazanina
Vytápění	---
Elektroinstalace	---
Bleskosvod	---
Vnitřní vodovod	---
Vnitřní kanalizace	---
Vnitřní plynovod	---
Ohřev teplé vody	---
Vybavení kuchyní	---
Vnitřní hygienické vyb.	---
Výtahy	---
Ostatní	---

**5. Stáří a stav:**

Dle údajů pověřeného pracovníka objednatele je stáří objektu skladu, ke dni ocenění 30let. Objekt je v průměrném tech. stavu.

Pozn.: objekt skladu nebyl zpřístupněn, údaje o provedení/ vybavení, které nebylo možné zjistit pohledem, byly sděleny při místním šetření pověřeným pracovníkem objednatele.

### C/ Venkovní úpravy

Jedná se o přípojku vody, kanalizace, vybirací jímku, přípojka elektro, přípojka plynu, zpevněné plochy.

### D/ Pozemky

st. parcela	č.	243 - zast. plocha	m <sup>2</sup>	462,00
st. parcela	č.	536 - zast. plocha	m <sup>2</sup>	542,00
poz. parcela	č.	1378/1 - zahrada	m <sup>2</sup>	686,00
poz. parcela	č.	1953 - ost. plocha/ ost. komunikace	m <sup>2</sup>	72,00

### E/ Věcné břemeno

Na části st.p.č. 536 je vedeno VB pro ČEZ Distribuce, a.s..

## **II/ Posudek a ocenění**

### **Obvyklá cena, Tržní hodnota**

S ohledem na skutečnost, kdy v místě kde je umístěna/ lokalizována oceňovaná/ posuzovaná nem. věc. a v přiměřeném okolí, nebyl v přiměřeném časovém období zpětně a ani v současné době, realizován prodej obdobné/ srovnatelné nem. věci, tzn. provozní objekt využitý pro obdobný účel – výroba, nelze určit obvyklou cenu. Podobný/ srovnatelný typ objektu, tzn. provozní objekt drobné výroby v obdobných objemových parametrech, přiměřeném časovém období zpět, daném místě apod., nebyl obchodován.

Byly zjištěny prodeje typu:

- provozní objekt pily ve Velkých Hamrech, Velké Hamry 645 – areál, objekt haly zastřešující tech. vybavení pily, skladové zázemí, pozemkové zázemí pro manipulaci
- přízemní provozní objekt který je využit jako prodejna skla v Desné, Krkonošská 918 – menší provozní objekt
- provozní objekty bývalé průmyslové výroby v Tanvaldu, Krkonošská 179 – výrazně větší provozní objekty, objemově nesrovnatelné
- obecně jsou v daném místě realizovány objekty bydlení/ rekreace, tzn. RD, rek. chalupa, příp. objekty umožňující krátkodobé ubytování typu penzion apod..

Z uvedeného vyplývá, že nebyly zjištěny realizované prodeje, nebo nejsou realizované vzorky reprezentativní/ srovnatelné. Realizované prodeje jsem zjišťoval v KN, zobrazení KM – Nemovitosti s cenovými údaji, rok 2024 a 2025.

Jak bylo uvedeno na str. 2 Znaleckého posudku, s ohledem na skutečnost, kdy nebyl zjištěn prodej 3ks stejných, příp. obdobných předmětů ocenění, nemovitá věc se v daném případě ocení formou kombinace nákladové hodnoty a výnosové metody, tzn. dle §1b vyhl. MF č.441/13 Sb., ve znění vyhl. MF č.199/14 Sb., vyhl. MF č.345/15 Sb., vyhl. MF č.53/2016 Sb., vyhl. MF č.443/16 Sb., vyhl. MF č.457/17 Sb., vyhl. MF č.188/2019 Sb., vyhl. MF č.488/2020 Sb., vyhl. MF č.424/2021 Sb., vyhl. MF č.337/2022 Sb. – určení tržní hodnoty.

Uvedené použití tržní hodnoty je přípustné, pakliže, jak bylo uvedeno/ zdůvodněno, nebyly realizovány prodeje srovnatelných/ obdobných nem. věcí. Na str. 2 Znaleckého posudku je popsána/ definována Cena obvyklá a Tržní hodnota. Tržní hodnota, je v daném případě nejbližší možný odhad ekonomické hodnoty. Uvedené vychází z metodického doporučení Ministerstva spravedlnosti, ustálené znalecké a soudní praxi a potřebám insolvenčního řízení = reálný prodejní potenciál majetku/ nem. věci.

Hodnota nem. věci je stanovena pro potřeby insolvenčního řízení s důrazem na reálnou zpeněžitelnost.

## Věcná hodnota stavby

**A/ Provozní objekt č.p. 226** který je součástí st.p.č. 536

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

## Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP.	m <sup>2</sup>
I.NP.	m <sup>2</sup>
	0,00 m <sup>2</sup>

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP.	32,84*11,70-17,18*2,23	=	345,92
I.NP.	32,84*11,70-17,18*2,23+4,01*2,50+6,10*12,90	=	434,63

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP.	345,92 m <sup>2</sup>	2,78 m	961,66
I.NP.	434,63 m <sup>2</sup>	3,45 m	1 499,47
Součet	780,55 m <sup>2</sup>		2 461,13

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 461,13 / 780,55	= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	780,55 / 2	= 390,28 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	345,92*3,05	=	1 055,06 m <sup>3</sup>
vrchní stavba + zastřešení	355,94*3,85+78,69*2,70+78,69*0,98/2	=	1 621,39 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	1 055,06 m <sup>3</sup>
vrchní stavba + zastřešení	NP	1 621,39 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 676,45 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K<sub>a</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	N	0,30	100	1,54	0,46
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90

15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 104,70  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0470

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9369
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0470
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	6 183,95
<b>Plná cena:</b> 2 676,45 m <sup>3</sup> * 6 183,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	16 551 032,98 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 165 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 105 / 165 = 63,6 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 63,6 % / 100)

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536 - věcná hodnota = 0,364  
 = 6 024 576,- Kč

**Porovnávací hodnota**

Uvedená metoda je pouze pro ilustraci. Nebyl zjištěn dostatečný počet vzorků realizovaných prodejů, příp. nabídek v realitní inzerci, obdobného charakteru/ provedení apod.. V realitní inzerci, v daném místě převládá nabídky ubytovacích zařízení/ penzionů apod.. Realizované prodeje jsou především rodinné domy, rekreační chalupy apod..

**A/ Provozní objekt č.p. 226**, který je součástí st.p.č. 536

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	616,01 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	2 676,45 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	434,63 m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy podlaží:	386,05 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	1 762,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** provozní objekt - hala  
**Lokalita:** Lučany nad Nisou  
**Popis:** Předmětem nabídky je provozní objekt haly, která je součástí areálu. Užitná plocha je cca 793m<sup>2</sup> (hala - 580m<sup>2</sup>; admin zázemí - 17,60m<sup>2</sup>; soc. zázemí (WC, sprchy) - 6,40m<sup>2</sup>; dvě sam. dílny 100,7m<sup>2</sup> a 38,80m<sup>2</sup>; sklad 49,60m<sup>2</sup>.) , Hala je napojena na veškeré dostupné IS.

**Užitná plocha:** 793,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní inzerce 0,85

K2 Velikosti objektu - oceňovaná/ posuzované nem. věc je menší užitné plochy, tzn. s vyšší cenou za měrnou jednotku; naopak plochy jsou více členité vnitřní dispozicí, tzn. částečně méně variabilní, taktéž plochy jsou hůře obsluhovatelné - I.PP. a I.NP., výrobní plochy nejsou přístupné přímo z terénu, jako u nabízeného prov. objektu 0,95

K3 Poloha - polohu oceňované/ posuzované nem. věci považují za horší, S reality vloženo/ upraveno 12.12.2025  
 Nabízený provozní objekt je součástí původního areálu v lépe přístupném městě/ obci, posuzovaný provozní objekt je samostatně stojící v hůře přístupné obci, 0,95

K4 Provedení a vybavení - provedení/ vybavení oceňované/ posuzované nem. věci považují za srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - celkový stav oceňované/ posuzované nem. věci považují za horší 0,90

K6 Vliv pozemku - pozemky oceňované/ posuzované nem. věci považují za lepší - nejsou součástí celku/ původního areálu 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 490 000	793,00	17 011	0,72	12 248

Minimální jednotková porovnávací cena	12 248 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 248 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 248 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	12 248 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	616,01 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 544 890 Kč</b>



Zdroj: nabídka realitní inzerce, S reality vloženo/ upraveno 12.12.2025

**Výnosová hodnota**

Podl. plocha pro pronájem je uvažována, s ohledem na typ a vnitřní dispozici provozního objektu, jako celek.

Výše nájemného byla z části převzata z uzavřených NS obdobného provozního objektu a dle nabídek realitní inzerce. Provozní objekt, není ke dni ocenění pronajat a jakkoli užíván.

**A/ Provozní objekt č.p. 226**, který je součástí st.p.č. 536

Provozní objekt není pronajatý.

Provozní objekt lze pronajmout. S ohledem na vnitřní dispozici je vhodný pronájem objektu jako celek. Jedn. prostory jsou komunikačně propojeny, navázány na jednotné rozvody IS, okruhy vytápění, soc. zázemí apod..

Výše nákladových položek - opravy/ údržba, správa objektu, daň z nem., pojištění, byla odhadnuta odborným odhadem s konzultací s objednatelem. Jakékoli podklady nebyly do doby zpracování ZP doloženy.

Výše nájemného byla odvozena z uzavřené NS za obdobné prostory v provozním objektu v Lučanech nad Nisou a přiměřeně korigována.

Aktuální nabídka v realitní inzerci je:

- Smržovka, ul. Hlavní - skladový prostor bez admin a soc. zázemí - 700m<sup>2</sup> 35tis Kč/ měs., tzn. 50,- Kč/ m<sup>2</sup>/ měs., t.j. 600,- Kč/ m<sup>2</sup>/ rok

- Tanvald, ul. Krkonošská - skladový prostor bez admin a soc. zázemí - 118m<sup>2</sup> 5,9tis Kč/ měs., tzn. 50,- Kč/ m<sup>2</sup>/ měs., t.j. 600,- Kč/ m<sup>2</sup>/ rok

- Jablonec nad Nisou, ul. Palackého - skladový prostor bez admin a soc. zázemí - 212m<sup>2</sup> 12.720,- Kč/ měs., tzn. 60,- Kč/ m<sup>2</sup>/ měs., t.j. 720,- Kč/ m<sup>2</sup>/ rok

- Jablonec nad Nisou, ul. Palackého - skladový prostor bez admin a soc. zázemí - 373m<sup>2</sup> 18.650,- Kč/ měs., tzn. 50,- Kč/ m<sup>2</sup>/ měs., t.j. 600,- Kč/ m<sup>2</sup>/ rok

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	I.PP.	255	900	19 116	229 392	7,50
2.	Provozní prostory	I.NP.	361	1 200	36 113	433 356	7,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>662 748</b>	

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	616
Reprodukční cena	RC	Kč	16 551 033
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok	1 076
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	662 748
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	596 473
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění		Kč/rok	25 000
Opravy a údržba		Kč/rok	120 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	177 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	419 473
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	Cv = N / i		
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>5 592 973</b>

**Výsledky analýzy dat****Věcná hodnota staveb**

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536

6 024 576,- Kč

**Porovnávací hodnota (orientačně)**

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536

7 544 890,- Kč

**Výnosová hodnota**

Provozní objekt č.p. 226, který je součástí st.p.č. 536

5 592 973,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 544 890 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5 592 973 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 024 576 Kč</b>

**Tržní hodnota/ Obvyklá cena****5 600 000 Kč**slovy: *Pět milionů šest set tisíc Kč*

Jak je uvedeno na str.7, jsem dle §1b prováděcí vyhl. pro určení tržní hodnoty použil kombinaci metody věcné a metody výnosové.

Z výše uvedeného a na základě skutečností popsaných ve Znaleckém posudku jsem názoru, že tržní hodnota nem. věci, za kterou by bylo možné tuto realizovat, za předpokladu prováděné inzerce v odpovídajících periodikách, webových prohlížečích a prodeji uvedeného majetku min. v technickém stavu jaký byl popsán ke stavu ocenění, nem. věc bez jakýchkoli omezení apod. je ve výši porovnávací hodnoty (po zaokr.):

**5,6 mil. Kč**

Byla použita kombinace metody věcné hodnoty a metody výnosové. Na základě uvedených metod a s ohledem na typ nem. věci se přikláním k závěrům tržní hodnoty.

Pro potřeby objednatele, lze s jistou mírou pravděpodobnosti prohlásit/ uvést, že tržní hodnota je v daném případě vnímána jako cena obvyklá.

Uvedené použití tržní hodnoty je přípustné, pakliže, jak bylo uvedeno/ zdůvodněno, nebyly realizovány prodeje srovnatelných/ obdobných nem. věci. Na str. 2 Znaleckého posudku je popsána/ definována Cena obvyklá a Tržní hodnota. Tržní hodnota, je v daném případě nejbližší možný odhad ekonomické hodnoty. Uvedené vychází z metodického doporučení Ministerstva spravedlnosti, ustálené znalecké a soudní praxi a potřebám insolvenčního řízení = reálný prodejní potenciál majetku/ nem. věci.

Hodnota nem. věci je stanovena pro potřeby insolvenčního řízení s důrazem na reálnou zpeněžitelnost a jak bylo uvedeno výše, lze s jistou mírou pravděpodobnosti prohlásit/ uvést, že tržní hodnota je v daném případě vnímána jako cena obvyklá.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek, který obsahuje 13 stran jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11.června 2009, č.j. Spr. 4012/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 0668-10/25 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace č. 10/25.

Znalec: Jan Truhlář

Ve 3 vyhotoveních:  
2x objednatel  
1x archiv znalce



dne 5.5.2026

V Liberci

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 00:00:00

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563633 Josefův Důl

Kat.území: 661520 Dolní Maxov

List vlastnictví: 977

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo EUROTRADINGGROUP s.r.o., Josefská 653/6a, Rumburk 1, 40801 Rumburk	28721446	

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 243		462	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 243					
St. 536		542	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dolní Maxov, č.p. 226, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 536					
	1378/1	686	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1953	72	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ve výši 2.469.570 Kč a jejich příslušenství
- budoucích pohledávek uvedených v zástavní smlouvě v čl. I, písm. b) - f), které vzniknou do 20.4.2039 až do výše 4.939.140 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 243, Parcela: St. 536, Parcela: 1378/1, Parcela: 1953

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0583230149 ze dne 30.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2019 10:11:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.

V-2524/2019-504

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 00:00:00

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563633 Josefův Důl

Parcela: 661520 Dolní Maxov

List vlastnictví: 977

Kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Účastník

Řadí k 02.05.2019 10:11

Právní jednání

dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 243, Parcela: St. 536, Parcela: 1378/1, Parcela: 1953

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0583230149 ze dne 30.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2019 10:11:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.

V-2524/2019-504

Řadí k 02.05.2019 10:11

Právní jednání

územní břemeno zřizování a provozování vedení  
střibuční soustavy v souladu s článkem II a III smlouvy v rozsahu GP 454-1/2021 na  
dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 536

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-4017925 ze dne 15.11.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 09:38:00. Zápis proveden dne  
24.01.2023.

V-14/2023-504

Řadí k 03.01.2023 09:38

Právní jednání

zajištění pohledávek ve výši 319.309 Kč včetně jejich příslušenství

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: St. 243, Parcela: St. 536, Parcela: 1378/1, Parcela: 1953

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kraj, Územní pracoviště v Rumburku -1730476/2024 2513-00540-506652 ze dne  
27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2024 11:47:31. Zápis proveden  
dne 22.10.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-5075/2024-504

Řadí k 27.09.2024 11:47

Právní jednání

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký  
kraj, Územní pracoviště v Rumburku -1730476/2024 2513-00540-506652 ze dne  
27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2024 11:47:31. Zápis  
proveden dne 22.10.2024; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-5075/2024-504

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 00:00:00

Adresa: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563633 Josefův Důl

Parcela) číslo: 661520 Dolní Maxov List vlastnictví: 977

Kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Zahra

### Povinnost k

EUROTRADINGGROUP s.r.o., Josefská 653/6a, Rumburk 1,  
40801 Rumburk, RČ/IČO: 28721446

Ustina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL 43 INS-19112/2024 -A-38 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 14:36:34. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1450/2025-504

### Ukončené zápisy

prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

### Povinnost k

EUROTRADINGGROUP s.r.o., Josefská 653/6a, Rumburk 1,  
40801 Rumburk, RČ/IČO: 28721446

Ustina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL 43 INS-19112/2024 -A-38 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 14:36:34. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1450/2025-504

a upozornění - Bez zápisu

## Bývací tituly a jiné podklady zápisu

Ustina Ústava kupní ze dne 30.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2019 07:57:00. Zápis proveden dne 02.07.2019.

V-3304/2019-504

EUROTRADINGGROUP s.r.o., Josefská 653/6a, Rumburk 1, 40801 Rumburk RČ/IČO: 28721446

## Stah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
378/1	94099	686

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 00:00:00

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563633 Josefův Důl

Kat.území: 661520 Dolní Maxov

List vlastnictví: 977

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.12.2025 14:09:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://cuzk.gov.cz/>.

1

parcela)

vitosti (č.  
6d: 504.

:38

ího zákon  
no naříze

1375

1376/2

1360/2

1358/7

246

439  
1377/2

508

# Dolní Maxov

1377/1

506

673

19533

536

243

1378/1

479

1952/1

575

1383/2

1383/1

375

242/2

1385

138

11  
1382

241

1384/1





# Dolní Maxov





1375

Q  
1376/2

1360/2

Q  
1358/7

439

508

Dolní Maxov

246

1377/1

1377/2

506

673

1953

536

243

Q  
1378/1

479

1952/1

575

Q  
1383/2

Q  
1383/1

375

376

242/2

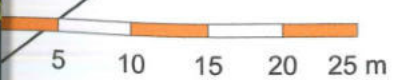
II  
1382

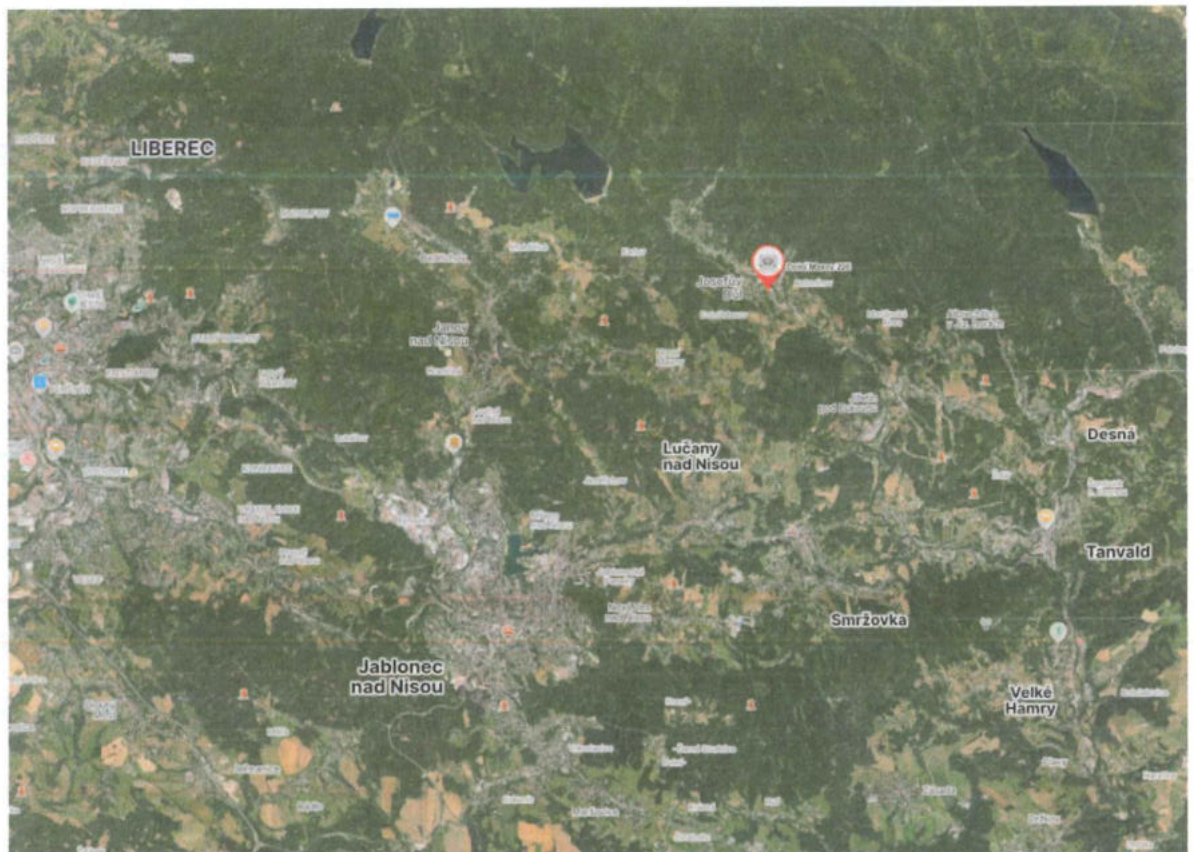
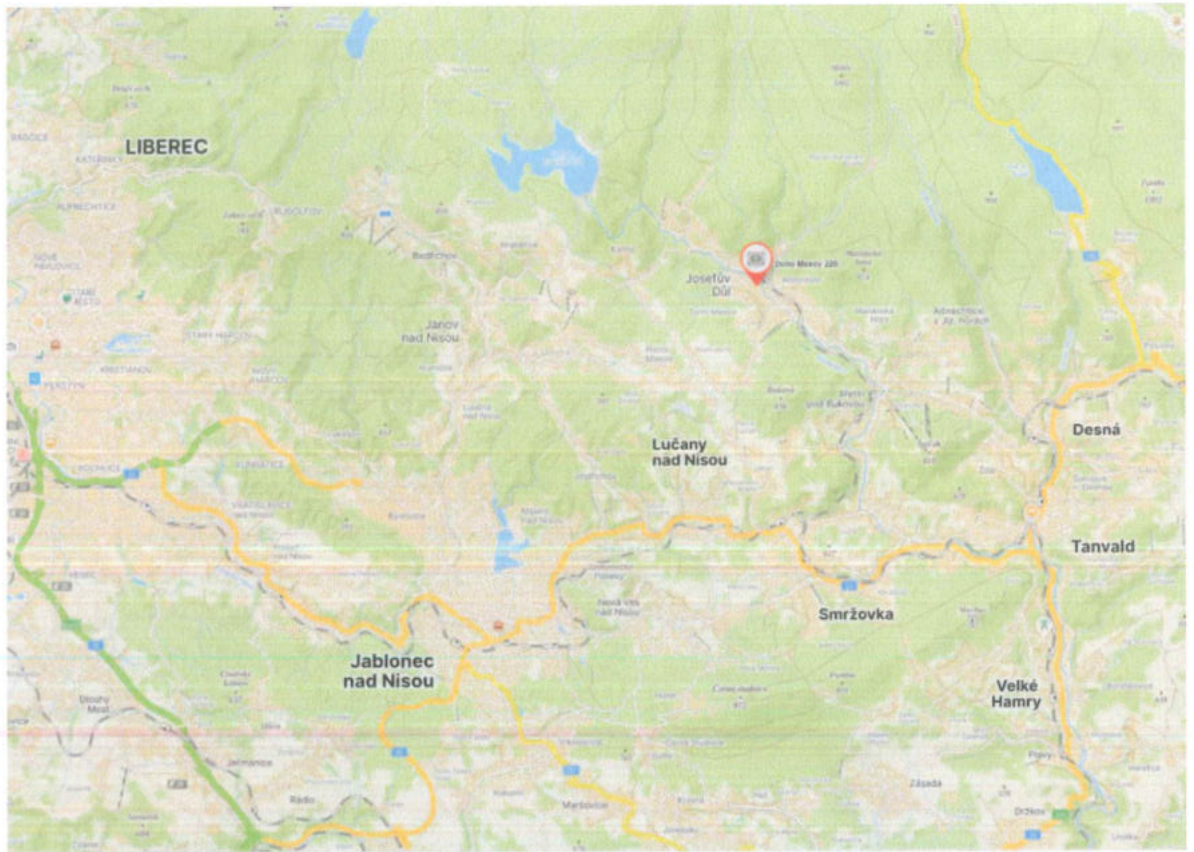
1385

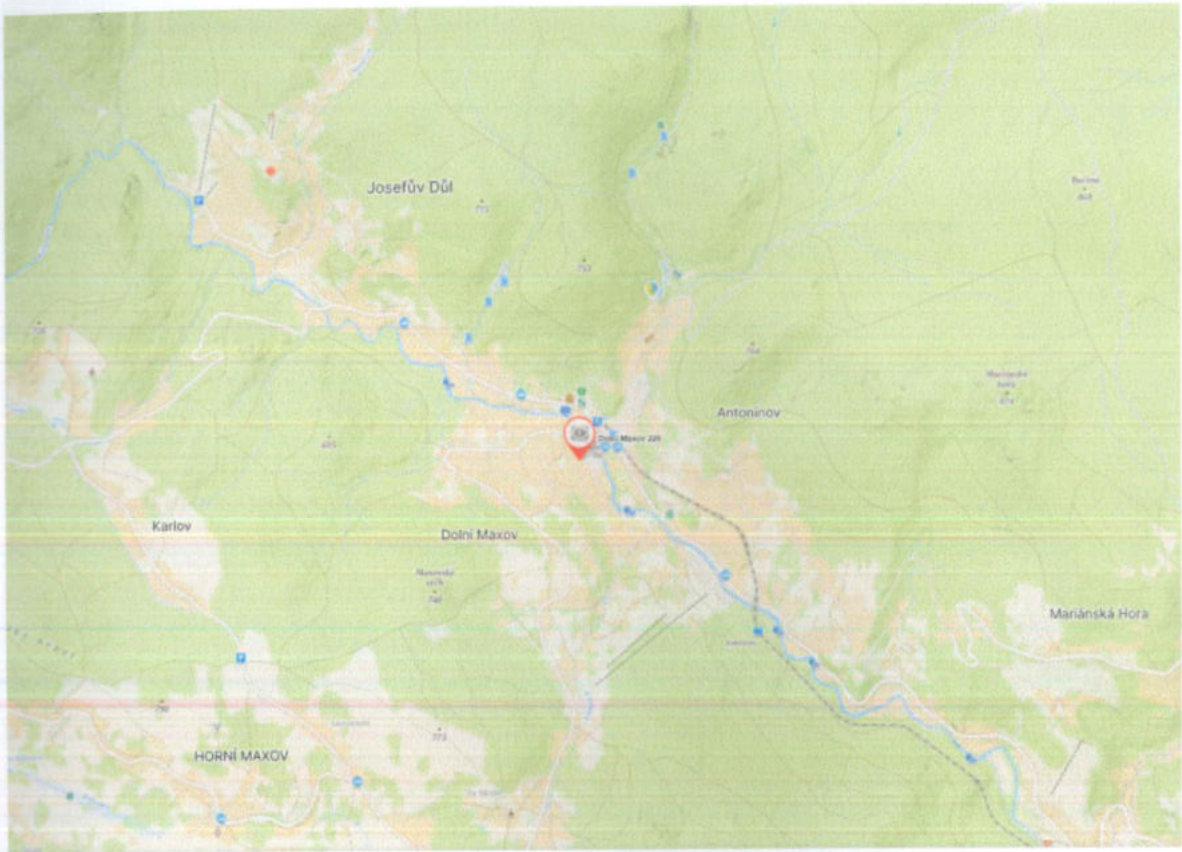
241

Q  
1380

Q  
1384/1







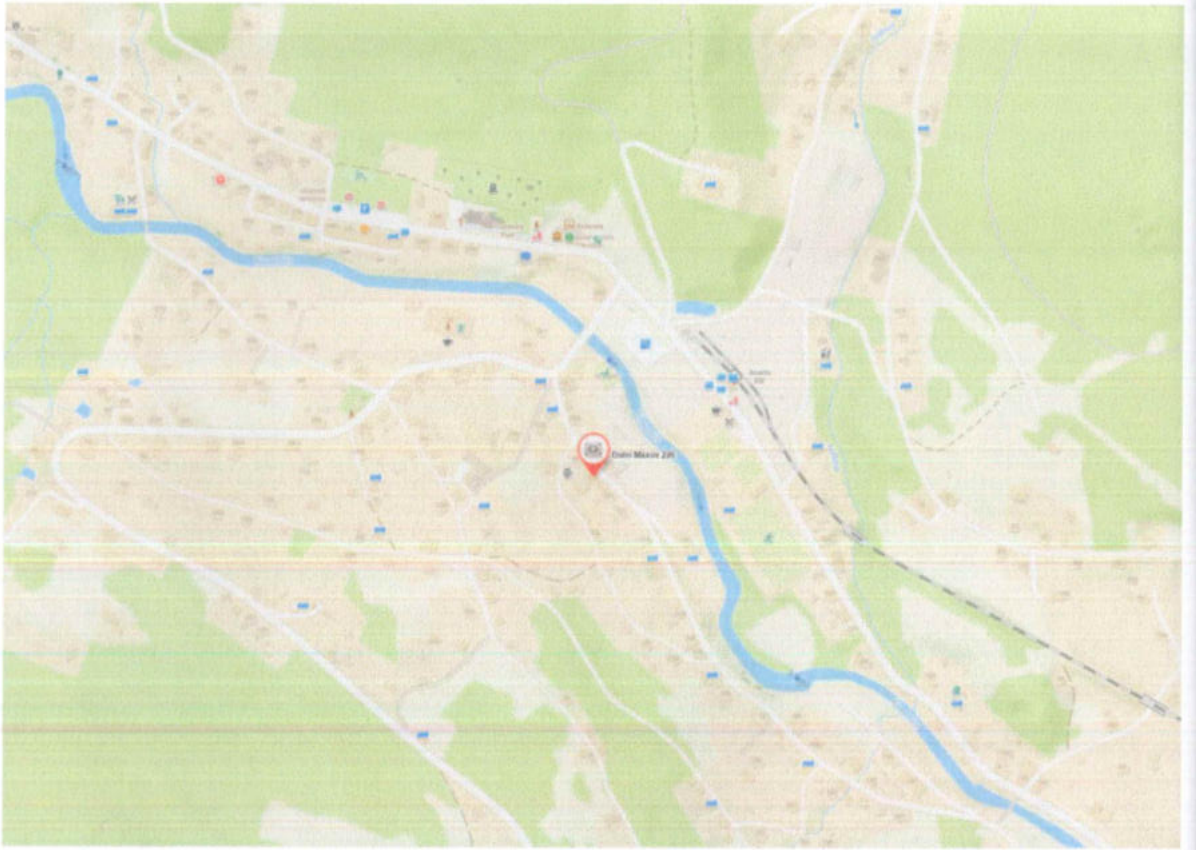








Foto ze dne 31.10.2025

foto - 1/10



přístup a příjezd



přístup a příjezd



pohled od severu



HUP



elměr



pohled od jihovýchodu



pohled od severozápadu



pohled od západu

foto - 2/10



pohled od západu



pohled od západu



pohled od západu



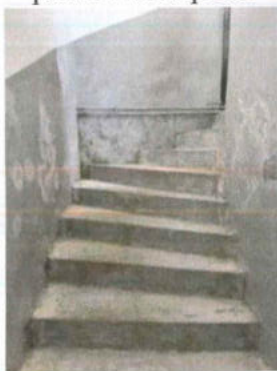
pohled od západu



pohled od západu



pohled od západu



I.PP. - schody do I.NP.

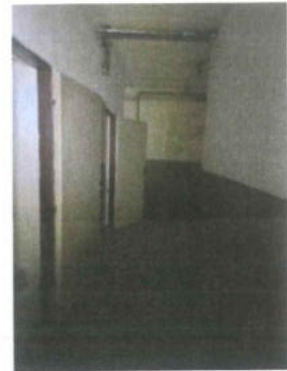


I.PP. - chodba

foto - 3/10



I.P.P. - chodba



I.P.P. - chodba



I.P.P. - podsch. prostor



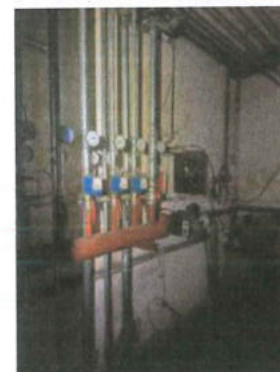
I.P.P. - sklad



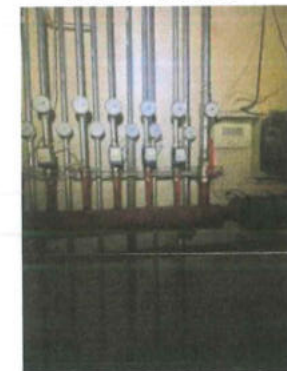
I.P.P. - sklad



I.P.P. - kotelna



I.P.P. - kotelna



I.P.P. - kotelna

foto - 4/10



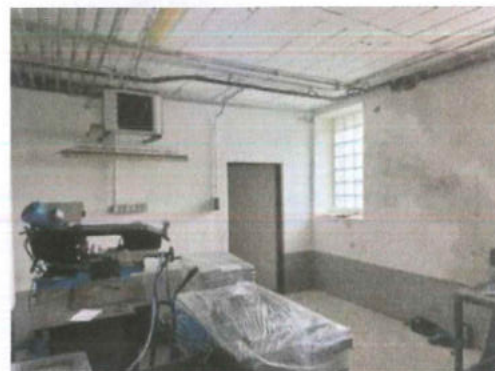
I.PP. - chodba, hl. přívod vody, vodoměrná sestava



I.PP. - dílna



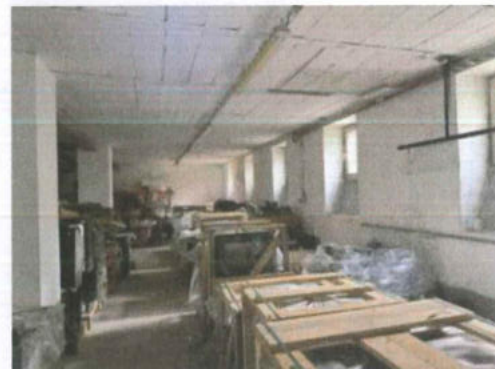
I.PP. - dílna, výtah



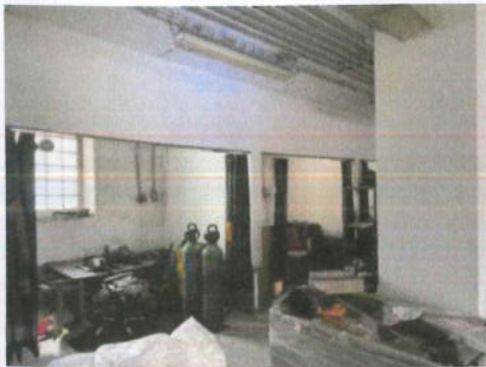
I.PP. - dílna



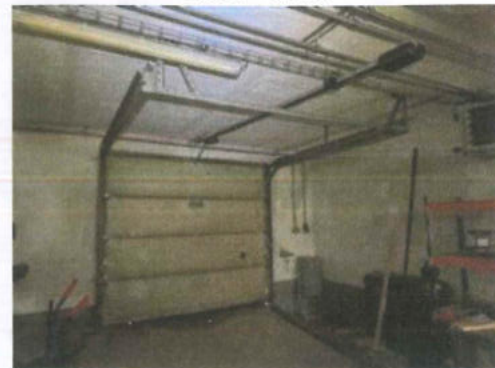
I.PP. - dílna



I.PP. - dílna



I.PP. - dílna



I.PP. - dílna

foto - 5/10



I.PP. - dílna



I.PP. - dílna



I.PP. - dílna



I.PP. - sklad



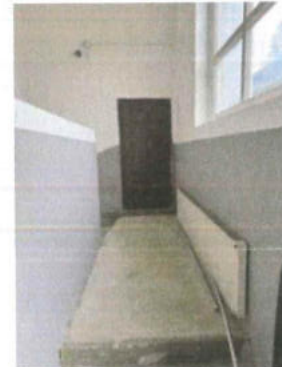
I.PP. - sklad, el. boiler



I.NP. - demontovaný elměr, zab. zařízení



I.NP. - vstupní hala, pohled na hl. vstup



I.NP. - vstupní hala, schody

foto - 6/10



I.NP. - vstupní hala, schody



I.NP. - kancelář



I.NP. - kancelář



I.NP. - dílna



I.NP. - dílna



I.NP. - hala



I.NP. - hala



I.NP. - hala

řízení

foto - 7/10



I.NP. - hala



I.NP. - hala



I.NP. - hala



I.NP. - dílna



I.NP. - šatna



I.NP. - šatna



I.NP. - sprcha



I.NP. - sprcha



I.NP. - umyvárna



I.NP. - umyvárna



I.NP. - denní místnost



I.NP. - denní místnost



I.NP. - chodba



I.NP. - chodba



I.NP. - chodba



I.NP. - WC

foto - 9/10



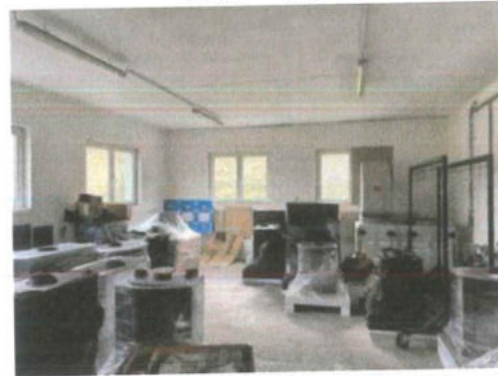
I.NP. - WC



I.NP. - WC



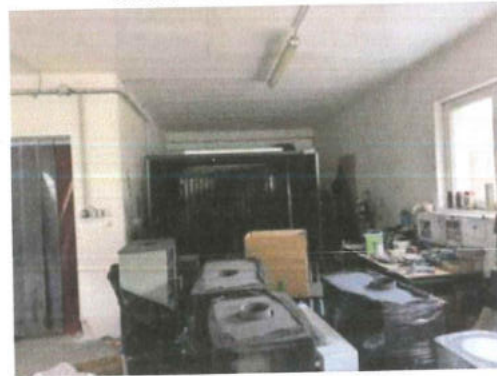
I.NP. - chodba



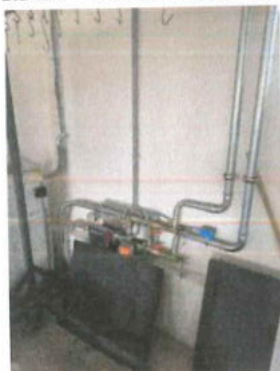
I.NP. - dílna a lakovna



I.NP. - dílna a lakovna



I.NP. - dílna a lakovna



I.NP. - rozvod tlakového vzduchu



I.NP. - kompresory

foto - 10/10



sklad



sklad

