

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 1409 - 14/2015

o ceně nemovitostí - pozemků St.139, St. 140, St.180 a St.185 jejichž součástí jsou stavby bez č.p. včetně příslušenství a pozemků parc.č. 667/3, 667/5, 667/7, 667/10, 667/17, 667/22, 667/23, 667/24, 667/25, 667/33, 667/47, 667/48 v obci Vykáň, k.ú. Vykáň



Objednavatel posudku: EURODRAŽBY.CZ,a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval: Ing.Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražebníka

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceňeno ke dni: 2.dubna 2015

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran vč. příloh.

V Praze, dne 13.dubna 2015

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou součástí průmyslového areálu, který se nachází mimo zastavěnou část obce Vykáň, západně od obce Bříství. Areál je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Nemovitost je tvořena pozemky St.139, St. 140, St.180 a St.185 jejichž součástí jsou stavby bez č.p. včetně příslušenství a pozemků parc.č. 667/3, 667/5, 667/7, 667/10, 667/17, 667/22, 667/23, 667/24, 667/25, 667/33, 667/47, 667/48 v obci Vykáň, k.ú. Vykáň.

Na pozemcích se nacházejí mimo hlavní objekty venkovní úpravy, zejména zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí a trvalé porosty. Z inženýrských sítí jsou dostupné - voda, kanalizace a elektřina.

Vykáň je obec ve Středočeském kraji, okresu Nymburk, asi 7 km severozápadně od města Český Brod. Leží nedaleko dálnice D 11 na silniční spojnici Český Brod - Čelákovice, na rozhraní tří okresů, a to Praha-východ, Kolín a Nymburk. Je zde dobré autobusové spojení, občanská vybavenost je minimální.

Oceňovaný areál spadá do k.ú.Vykáň, ale ve skutečnosti leží v průmyslové zóně Bříství, na jejím východním okraji. Lokalita, ve které se areál nachází je k výrobě, službám i administrativě vhodná.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vykáň, obec Vykáň, list vlastnictví č. 332, vyhotovený dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vykáň vyhotovená dálkovým přístupem
- Údaje z realitních kanceláří
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 2.4.2015 za přítomnosti p. Karla Nedorosta.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 332 pro k.ú. Vykáň, obec Vykáň zapsán:

Nedorost Karel Na Hradbách 127 280 02 Kolín

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 331 pro k.ú. Vykáň, obec Vykáň zapsán:

RADOŇ - obchodní služby,s.r.o. Slepá 50 290 01 Senica

1.4 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa
Mapa oblasti

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Pozemek parc.č. 667/17
- 3) Pozemky p.č.667/10, 25, 33, 47, 48
- 4) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

1.6 Rizika a omezení

Na LV č. 332 jsou uvedena omezení vlastnických práv :

- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo soudcovské

Dle LV č. 361 jsou stavby na pozemcích St. 140 a St.185 ve vlastnictví jiného subjektu - společnosti RADOŇ – obchodní služby,s.r.o. **Tyto stavby nejsou předmětem ocenění.**

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky St.139, St.140, St.180 a St.185 vedené jako zastavěné plochy a nádvoří o celkových výměrách 510 m², 975 m², 75 m² a 74 m².

Pozemky jsou rovinného charakteru a jsou zastavěny stavbami bez č.p. Pozemky parc.č. 667/3, 667/5, 667/7, 667/22, 667/23, 667/24 jsou ve funkčním celku se stavebními pozemky. Jsou rovněž rovinného charakteru.

S inženýrských sítí je zde zavedena voda, kanalizace a elektřina.

2.1.2 Výměra pozemku

St.139	510	=	510.00 m ²
St.140	975	=	975.00 m ²
St.180	75	=	75.00 m ²
St.185	74	=	74.00 m ²
p.č.667/3	2676	=	2676.00 m ²
p.č.667/5	20	=	20.00 m ²
p.č.667/7	72	=	72.00 m ²
p.č.667/22	70	=	70.00 m ²
p.č.667/23	1617	=	1617.00 m ²
p.č.667/24	910	=	910.00 m ²
celkem =			6999.00 m ²

2.1.3 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		

3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	2	0.85
Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		

Součin hodnot 0.156
 $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.156$

2.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	229,32
$ZC = ZC_v \times I_u = 1470 \text{ Kč} \times 0.156 = 229.32 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.4070
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.950 \times 0.428$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	93,33
Cena za celou výměru 6999.00 m^2	= Kč	653.239,35
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	653.239,-

2.2 Pozemek parc.č. 667/17

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemek vedený jako ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 718 m^2 . Pozemek tvoří komunikaci uvnitř areálu.

2.2.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.156		0.156

2.2.3 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemní komunikace Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	2	-0.40
2. Charakter a zastavěnost území V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	4	-0.20
3. Povrchy Komunikace se zpevněným povrchem	1	0.00
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	1	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.60
Celkem *		-0.60
* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává I _k = (1 + SUMA(K _i)) x K ₅ = (1 + -0.60) x 0.6 = 0.240		

2.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	229,32
ZC = ZC _v x I _u = 1470 Kč x 0.156 = 229.32 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2400
Omezení ceny veř.komunikace se zpev.povrchem	= Kč	55,04
ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 34.4 < 55.04 < 171.99 = 55.04		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	55,04
Cena za celou výměru 718.00 m ²	= Kč	39.516,42
Pozemek parc.č. 667/17	Cena celkem Kč	39.516,-

2.3 Pozemky p.č.667/10, 25, 33, 47, 48

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Pozemky vedené jako ostatní plocha, manipulační plocha. Jedná se o pozemky uvnitř areálu, které netvoří jednotný funkční celek se stavebními pozemky.

2.3.2 Výměra pozemku

p.č.667/10	1563	=	1563.00 m ²
p.č.667/25	157	=	157.00 m ²
p.č.667/33	92	=	92.00 m ²
p.č.667/47	162	=	162.00 m ²
p.č.667/48	13	=	13.00 m ²
celkem =			1987.00 m ²

2.3.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	2	0.85
Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.156
I _u = SOUČIN(U _i) = 0.156		

2.3.4 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	3	-0.50
Účelové komunikace		
2. Charakter a zastavěnost území	4	-0.20
V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území		
3. Povrchy	1	0.00
Komunikace se zpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	1	0.00
Bez dalších vlivů		
5. Komerční využití	2	1.00
Možnost komerčního využití		
Celkem *		-0.70

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.70) \times 1 = 0.300$$

2.3.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	229,32
ZC = ZCv x Iu = 1470 Kč x 0.156 = 229.32 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.3000
Omezení ceny veř.komunikace se zpev.povrchem	= Kč	68,80
ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 34.4 < 68.8 < 171.99 = 68.8		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,80
Cena za celou výměru 1987.00 m ²	= Kč	136.697,65
Pozemky p.č.667/10, 25, 33, 47, 48	Cena celkem Kč	136.698,-

2.4 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

2.4.1 Zastavěné plochy

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.4.1.1 Popis

Nájemné vychází z obvyklého nájemného pro tuto lokalitu a typ stavby.

Hala bez č.p. na St.139	Výměra m2	Nájemné Kč/m2/měs.	Nájemné Kč/měs.	Nájemné Kč/rok
1.NP				
kancelář	29,97	70,00	2 097,90	25 174,80
WC	4,68	70,00	327,60	3 931,20
chodba	14,20	70,00	994,00	11 928,00
umývárna	5,20	70,00	364,00	4 368,00
WC	2,90	70,00	203,00	2 436,00
WC	2,10	70,00	147,00	1 764,00
šatna	12,47	70,00	872,90	10 474,80
jídelna	12,00	70,00	840,00	10 080,00
dílna	423,86	50,00	21 193,00	254 316,00
Celkem	507,38		27 039,40	324 472,80

2.NP				
kancelář	29,97	70,00	2 097,90	25 174,80
chodba	14,20	70,00	994,00	11 928,00
WC	3,57	70,00	249,90	2 998,80
WC	3,78	70,00	264,60	3 175,20
kancelář	17,64	70,00	1 234,80	14 817,60
archiv	7,14	70,00	499,80	5 997,60
Celkem	76,30		5 341,00	64 092,00
Celkem			32 380,40	388 564,80

2.4.1.2 Výměra pozemku

Výměra 510+21 = 531.00 m²

2.4.1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.156

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.156$$

2.4.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.4.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	229,32
ZC = ZC _v x I _u = 1470 Kč x 0.156 = 229.32 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4070
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.950 x 0.428		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	93,33

Cena za celou výměru 531.00 m ²	= Kč	49.559,95
Zastavěné plochy	Cena celkem Kč	49.560,-

2.4.2 Hala bez č.p. na St.139

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

2.4.2.1 Popis

Jedná se o nepodsklepený, částečně dvoupodlažní objekt postavený na pozemku St. 139. Stavba byla dokončena v roce 1979, stáří ke dni ocenění činí 36 roků. Stavebně - technický stav nemovitosti tomuto stáří odpovídá při běžné údržbě a drobných st. úprav. Základy betonové s izolacemi proti zemní vlhkosti, nosné konstrukce železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou, střecha vazníková, střešní krytina trapézový pelch, v části střechy je umístěný v hřebeni světlík, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy betonové s rovným omítaným podhledem, schodiště ocelové. Vnitřní omítky vápenné hladké, v soc.zařizích je proveden keramický obklad stěn. Okna plastová s izolačními skly, dveře dřevěné náplňové a prosklené do ocelových zárubní, vrata otvíravá. Podlahy různé dle charakteru místností – betonová mazanina, dlažby a textilie. Vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, příprava TUV el.boilerem.

2.4.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1251
SKP:	46.21.13.1..2
Typ podle účelu užití:	E - budovy pro průmysl bez jeřábových drah
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových tyčových

2.4.2.3 Obestavěný prostor

1.NP	(31.00*16.05+3.25*6.30)*3.50	=	1813.09 m ³
2.NP	(31.00*16.05+3.25*6.30)*2.90	=	1502.27 m ³
Zastřešení	(31.00*16.05+3.25*6.30)*1.80/2	=	466.22 m ³
		celkem =	3781.58 m ³

2.4.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1 - 1.NP	(31.00*16.05+3.25*6.30) 518.02 m ²	0.00 m	3.50 m
2 - 2.NP	(31.00*16.05+3.25*6.30) 518.02 m ²	0.00 m	2.90 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 518.02 m² a prům.výška podlaží je 3.20 m.

2.4.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.
 $K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$
 Veškeré konstrukce jsou standardního provedení.

2.4.2.6 Opotřebenění stavby

Při stáří 36 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 45%.

2.4.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.05
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.05

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

2.4.2.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	3	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.05
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	3	0.05
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Výhodná poloha	3	0.05
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.07

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.07) \times 0.4 = 0.428$$

2.4.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.620,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9980
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 518.02 m ² PZP)		x 0.9327
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.80 / 3.20 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.1750
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0860
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4066
pp = It x Ip = 0.950 x 0.428		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.202,26
Cena za celý obestavěný prostor 3781.58 m ³	= Kč	4.546.442,37
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.546.442,37
Snížení ceny za opotřebení 45%	- Kč	2.045.899,07
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.500.543,30
Hala bez č.p. na St.139	Cena celkem Kč	2.500.543,-

2.4.3 Budova na p.č. St.180

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

2.4.3.1 Popis

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt postavený na pozemku St. 180. Stavba byla dokončena v roce 1979, stáří ke dni ocenění činí 36 roků. Stavebně - technický stav nemovitosti tomuto stáří odpovídá při běžné údržbě a drobných st. úprav. Základy betonové s izolacemi proti zemní vlhkosti, nosné konstrukce zděná z cihel, střecha plochá, střešní krytina asfaltové svařované pásy. Vnější i vnitřní omítky vápenné hladké. Okna dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné náplňové. Podlahy betonové. Vytápění ústřední teplovodní elektrickým kotlem, příprava TUV el.boilerem.

2.4.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
SKP: 46.21.13.2..2
Typ podle účelu užití: J - budovy pro skladování a manipulaci
Druh konstrukce: Zděné

2.4.3.3 Obestavěný prostor

1.NP (6.00*3.50*3.20) = 67.20 m³

2.4.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1 - 1.NP	21.00 m ²	0.00 m	3.20 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 21.00 m² a prům.výška podlaží je 3.20 m.

2.4.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$

2.4.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 36 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 45%.

2.4.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.599,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0750
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
$K2 = 0.92 + (6.60 / 21.00 \text{ m}^2 \text{ PZP})$		x 1.2343
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
$K3 = (2.80 / 3.20 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$		x 1.1750
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0500
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4066
$pp = It \times Ip = 0.950 \times 0.428$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.662,37
Cena za celý obestavěný prostor 67.20 m ³	= Kč	111.711,26
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	111.711,26
Snížení ceny za opotřebení 45%	- Kč	50.270,07
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	61.441,19
Budova na St.180	Cena celkem Kč	61.441,-

2.4.4 Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha Nájem za m ²	Nájemné Kč
Areál	583.68	583.68	856775.00
Podlahová plocha a nájemné celkem		583.68 m ²	856775.00

2.4.5 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Hala bez č.p. na St.139	6.149.861,-	11.181.565,-
Budova na St.180	151.109,-	274.745,-
Celková cena bez vlivu pp	6.300.970,-	11.456.310,-

2.4.6 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	6.300.970,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	49.560,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	856.775,-
Snížení o 40%	- Kč	342.710,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	2.478,-
Roční výše nákladů celkem 40,29% příjmů	= Kč	345.188,-
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	511.587,-
Míra kapitalizace $p = 9,5\%$		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	5.385.126,32
$R = CV - CN = 5.385.126,32 - 6.300.970,- $		
Celková cena pro skupinu $C = CV + 0.20 \times R =$		
$= 5.385.126,32 + 0.20 \times 915.843,68$	= Kč	5.568.295,-
Ocenění kombinací nákl.+výnos.způsobu	Cena celkem Kč	5.568.295,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	653.239,- Kč
2) Pozemek parc.č. 667/17	39.516,- Kč
3) Pozemky p.č.667/10, 25, 33, 47, 48	136.698,- Kč
4) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	5.568.295,- Kč
Zjištěná výsledná cena	6.397.748,- Kč
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	6.397.750,- Kč

Slovy: Šestmilionůtřístadevadesátšedmtisícšedmsetpadesát Kč

V Praze, dne 13.dubna 2015

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku :

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. “

4.1 Srovnávací hodnota

Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Ke dni ocenění nebyla známa aktuální prodejní cena nemovitosti. Vzhledem k okolnímu prostředí a umístění hodnotím obchodovatelnost jako dobrou. Okolní zástavba je tvořena průmyslovými objekty, dobré je i dopravní spojení.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Poptávka po volných průmyslových areálech je nízká, proto jsou brány pro porovnání objekty ze širšího okolí. Jejich ceny jsou dále upravovány:

Užitné plochy areálu:

Hala bez č.p. na St.139	Výměra m2	Zohledněno %	Uvažovaná výměra m2
1.NP			
kancelář	29,97	100%	29,97
WC	4,68	100%	4,68
chodba	14,20	100%	14,20
umývárna	5,20	100%	5,20
WC	2,90	100%	2,90
WC	2,10	100%	2,10
šatna	12,47	100%	12,47
jídelna	12,00	100%	12,00
dílna	423,86	100%	423,86
Celkem	507,38		507,38
2.NP			
kancelář	29,97	100%	29,97
chodba	14,20	100%	14,20
WC	3,57	100%	3,57
WC	3,78	100%	3,78

Hala bez č.p. na St.139	Výměra m2	Zohledněno %	Uvažovaná výměra m2
kancelář	17,64	100%	17,64
archiv	7,14	100%	7,14
Celkem	76,30		76,30
Celkem			583,68



Prodej skladového prostoru 1 509 m² Rožďalovice - Zámostí, okres Nymburk

5 899 000 Kč (3 909 Kč za m²)

Prodej skladové haly o ploše 1303 m² s pozemkem o ploše cca 5000 m². Hala je ocelové konstrukce se železobetonovou podlahou. Zavedena elektřina. Areál je celý oplocen a pozemek zpevněn. Vhodný i pro kamionovou dopravu. Dále jsou zde další dvě menší haly o ploše 206 m², které slouží jako sušičky dříví a několik stavebních buněk, které slouží jako kanceláře. Celková cena: **5 899 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

- Cena za m²: **3 909 Kč**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Plocha zastavěná: **1509 m²**
- Plocha podlahová: **1509 m²**
- Parkování: **10**
- Voda: **Místní zdroj** / Odpad: **Veřejná kanalizace** / Elektřina: **120V, 230V, 400V**
- Doprava: **Silnice**



Prodej skladového prostoru 628 m² Poděbradova, Lysá nad Labem

5 600 000 Kč (8 917 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji komerční prostory 373m² s bytovou jednotkou 3+kk 56m² a pozemkem 199m², v Lysé nad Labem okres Nymburk. Objekt se nachází v územním plánu pro bytovou výstavbu v těsné blízkosti centra. Možnost předělat na bytový dům s více bytovými jednotkami. V přízemí se nachází prodejna s veškerým zázemím, která má vstup přímo s ulice a ze dvora. V patře je kromě skladovacích prostor bytová jednotka 3+kk, která má samostatný vstup ze zahrady. Zdrojem vytápění je plynový kotel s ústředním topením a zdroj teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Na zahradě je: pergola s krbem a udírnou, zastřešené parkovací stání pro dvě auta. Veškerá občanská vybavenost v místě. Velice dobrá dostupnost do Prahy. Doprava: bus, PID, vlak, dálnice D11 a R10.

- Celková cena: **5 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **8 917 Kč**
- Poznámka k ceně: **cena včetně provize RK, právního a finančního servisu**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **263 m²**
- Užitná plocha: **628 m²**
- Parkování: **4**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové / Plyn: Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet / Elektřina: 230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, MHD, Autobus**



Prodej výrobní haly, prostoru 1 167 m² Poděbradská, Nymburk

8 119 000 Kč (6 957 Kč za m²)

Nabízíme Vám prodej tovární haly a dalších skladových prostor s pozemkem o celkové výměře 1 167 m² v Nymburce, ulice Poděbradská. Na halu je připravena kompletní dokumentace na přestavbu bytového domu a zahájené práce. Momentálně se hala využívá jako sklad a prodejna second hand.

Hala je připojená na vodovodní řad, kanalizaci a elektřiku 240V a 400V. Je možné pokračovat ve výstavbě bytového domu nebo přestavby dle představ kupujících. Možnost přikoupení dalších přímo sousedících hal a pozemků o rozloze 1 236 m². Cena je vč. DPH.

- Celková cena: **8 119 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **6 957 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně právních služeb, provize a DPH**
- Stavba: **Cihlová / Stav objektu: Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **1167 m²**
- Plocha podlahová: **1167 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod / Topení: Lokální elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**

Objekt číslo	UP m2	Pozemek m2	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,80-1,20	Koef.polohy. 0,85-1,20	Koef.poz. 0,75-1,40	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	1 509	5 000	5 899 000	1,10	1,05	1,05	0,90	4 267
2	628	199	5 600 000	0,90	0,95	1,40	0,90	9 606
3	1 167	1 167	8 119 000	1,10	0,95	1,40	0,90	9 194

Oceňovaná nemovitost

Areál	583	9 704	4 482 687	1,00	1,00	1,00	1,00	7 689
--------------	------------	--------------	------------------	------	------	------	------	--------------

Srovnávací hodnota byla stanovena ve výši 4.480.000,-Kč (po zaokrouhlení).

4.2 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo porovnatelného majetku 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užítu pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

Pozitivní stránky:

- Lokalita vhodná k výrobě, službám, administrativě
- Průmyslová zóna
- Možnost pakování TIR
- Dobré dopravní spojení
- Dobrý stavebně –technický stav
- V blízkosti nájezd na D11

Negativní stránky:

- Nízká poptávka po podobných objektech
- Lokalita stavebně nesrostlá s obcí Vykáň

4.2.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	6.397.750,-
Výnosová hodnota	= Kč	nestanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	4.480.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	4.480.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena	Cena celkem Kč	4.480.000,-

Slovy : Čtyřimilionyčtyřistaosmdesát tisíc Kč

V Praze 13.4.2015

.....
vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory:

- ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1409 - 14/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/2015.

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Mapa okolí:



Fotodokumentace :







