

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 8181/118/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovité věci tvoří :

- pozemek St.711 na kterém je postavena stavba bez čp/če, zemědělská stavba včetně příslušenství
- stavba bez čp/če, zemědělská stavba včetně příslušenství
- pozemek parc.č. 14/20

vše zapsané na LV č. 3944 a č. 3494 pro k.ú. Litol, obec Lysá nad Labem

Znalec:	Ing. Petra Jechová		
Adresa:	Vondroušova 1209 163 00 Praha 6		
IČ: 61455768	telefon: +420602357697	e-mail: p.jechova@volny.cz	
DIČ: 6760130498			

Zadavatel:	RČ : 0303120301, Pan Miloslav Vlček		
Adresa:	Letecká 669/28 161 00 Praha 6		

TRŽNÍ HODNOTA

13 230 000 Kč

Počet stran: 27 a 1 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.6.2022

Vyhotoveno: V Praze 25.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3944 a č. 3494 pro k.ú. Litol, obec Lysá nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely vypořádání spoluvlastnictví.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.6.2022 za přítomnosti spolumajitele nemovité věci pana Vlčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí č.3944 a č. 3494 pro k.ú. Litol, obec Lysá nad Labem vypracovaný dálkovým přístupem dne 20.6.2022
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Litol
- Údaje z realitních kanceláří a z vlastní databáze
- Částečná projektová dokumentace doložená klientem z 11/1974, přístavba dílen 11/90
- Smlouva o převodu vlastnického práva nemovité věci ze dne 8.2.2022
- Smlouva o převodu vlastnického práva nemovité věci ze dne 3.6.2021
- Údaje realitních serverů sreality.cz,
- Územní plán města

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Na nemovitost se díváme jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů).

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije **metoda dočasné renty**, která jednak zohledňuje konečnou zbytkovou životnost staveb, jednak prakticky nekonečnou životnost pozemku, který je předmětem ocenění.

Nájemným pro účely výpočtu výnosové hodnoty se rozumí nájemné bez DPH a poplatků, které hradí nájemce nad rámec nájemného za různé služby - čisté nájemné.

Podkladem pro určení výše nájemného jsou zpravidla nájemní smlouvy, pokud je sjednané nájemné **v místě a čase obvyklé (tržní nájemné)**.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Touto metodou se stanovuje cena obvyklá.**

Pokud nelze zjistit dostatečný vzorek realizovaných cen (cen sjednaných), ale pouze vzorky nabídkových cen, jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstruktivní systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Lysá nad Labem, k.ú. Litol
Adresa nemovité věci: K Labi, 289 22 Lysá nad Labem - Litol

Vlastnické a evidenční údaje

MELIN s.r.o., Palackého 154/6, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 3944, podíl: 1 / 2
Miloslav Vlček, Letecká 669/28, 161 00 Praha 6, LV: 3944, podíl: 1 / 2

Místopis

Litol je část města Lysé nad Labem. Od Lysé ji katastrálně odděluje Zemská stezka, nikoli železniční trať. Jádrem dřívější samostatné obce se nalézá dále od Lysé v blízkosti Labe, kde je patrná náves s kapličkou Panny Marie a budovou bývalého obecního úřadu – dnes knihovny. Většinu obce tvoří zástavba z první republiky – tedy rodinné domy. Je zde i několik poválečných bytových domů a řada zemědělských staveb umístěných v komerční části na jihu katastru, severně od Labe. Zde se také nacházejí předmětné nemovité věci.

Město Lysá nad Labem je město v okrese Nymburk ve Středočeském kraji. Žije v něm přibližně 9 700 obyvatel. Leží v úrodné nížině při řece Labi, 14 km západně od Nymburka. Historické jádro města bylo v roce 2003 prohlášeno městskou památkovou zónou. Ve městě je kompletní občanská vybavenost, dopravní spojení je možné autobusy, vlakem či dopravou vlastní.

Nejbližší autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 1 km.

Okolní zástavbu tvoří komerční objekty převážně využívané pro skladování a zemědělskou výrobu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

14/13	ost.pl., neplodná půda, Město Lysá nad Labem
323/1	ost.pl.,ost.komunikace, Město Lysá nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci tvoří :

- pozemek St.711 na kterém je postavena stavba bez čp/če, zemědělská stavba včetně příslušenství
- stavba bez čp/če, zemědělská stavba včetně příslušenství
- pozemek parc.č. 14/20

vše zapsané na LV č. 3944 pro k.ú. Litol, obec Lysá nad Labem

Původně stavba pro zemědělskou výrobu byla postavena na počátku 80.let m in.století, přičemž projektová dokumentace pochází z let 1974 - 1975. Kolaudační rozhodnutí vydáno v roce 1983, nadstavba (jídlna) vybudována v 1. polovině 80. let. mezi dochované podklady jsou plány z počátku 90. let na přístavbu haly.

v pozdějších letech byla hala přestavěna (změněna) na opravnu automobilů se zázemím a zároveň byly provedeny částečné rekonstrukce interiérů:

- r. 2006 - 2008 - oprava střechy hlavní budovy
- cca r. 2016 - 2017 výměna oken v hale, okna jsou utěsněna jen montážní pěnou
- rok 2012 - výměna oken a částečná izolace v nástavbě

Na severní štítovou stěnu je provedeny přístavba ŽB přístřešku. Příslušenství stavby tvoří rozpadlá dřevěná stodola, dřevěná vedlejší stavba u stodoly, jednoduché přístřešky u východní hranice pozemku, zděná stavba v havarijním stavu (SV okraj pozemku), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, jímka, přípojky IS), drobná zděná vedlejší stavba u jímky (jižní část pozemku).

Drobné stavby jsou ve většině případů v havarijním stavu, zpevněné plochy a pozemky jsou neudržované. Celkový stavebně - technický stav je zhoršený, vybavení zastaralé. Z těchto důvodů nebyly drobné stavby samostatně hodnoceny.

Inženýrské sítě - odběr vody ze studny na pozemku jiného vlastníka (smlouva o odběru vody neexistuje), elektřina světelná i motorová (přes firmu BRAZEL), elektrické rozvody původní. Vytápění kotlem na pevná paliva (kotel je poškozený), rozvody tepla jsou popraskané. Odkanalizování do jímky na vyvážení, do jímky jsou částečně svedeny odtoky mycí rampy (kontaminace ropnými produkty).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: Přístavba provedená k severní části haly není zakreslena do KN.

Stavba je zapsána v KN jako zemědělská stavba. což je v rozporu se skutečným užíváním. Již řadu let je užívána jako opravna automobilů s příslušenstvím.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla doložena žádná nájemní smlouva o pronájmu nemovitých věcí.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala bez čp/če - St. 711

1.2. Přístřešek parc.č. 14/20

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. Tržní hodnota pozemku

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala bez čp/če - St. 711

Věcná hodnota dle THU

Do haly je připočítána přístavba kotelny a zázemí z 90.let, vč.nástavby 2.NP soc.části. V hale se nachází montážní jáma.

Stavebně - technický stav je zhoršený, rozvody, elektřina, soc.zařízení původní bez údržby, oprav či modernizací - viz fotodokumentace. Jsou poškozené nebo chybějící venkovní omítky.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
šatna	19,60 m ²	0,00	0,00 m ²
umývárny	13,57 m ²	0,00	0,00 m ²
WC - ženy	3,50 m ²	0,00	0,00 m ²
WC - muži	12,30 m ²	0,00	0,00 m ²
úklidová místnost	1,70 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	14,50 m ²	0,00	0,00 m ²
jídelní kout	18,80 m ²	1,00	18,80 m ²
soustružna	55,80 m ²	1,00	55,80 m ²
motorárna	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²
mycí box	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
akumulátor	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²
elektro. dílna	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²
kancelář	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²
výdej materiálu	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
sklad materiálu	70,10 m ²	1,00	70,10 m ²
dílna instal.	20,80 m ²	1,00	20,80 m ²
dílna elekt.	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
kotelna	34,20 m ²	0,00	0,00 m ²
uhelna	54,15 m ²	0,00	0,00 m ²
truhlárna	72,40 m ²	1,00	72,40 m ²
kovárna	97,10 m ²	1,00	97,10 m ²

hala - č.22	267,30 m ²	1,00	267,30 m ²	
hala - č.23	445,00 m ²	1,00	445,00 m ²	
mont. jáma	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	
				1 147,90 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
šatna	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²	
šatna	10,84 m ²	1,00	10,84 m ²	
výdej svačin	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²	
jídelna	39,00 m ²	1,00	39,00 m ²	
schodiště	4,80 m ²	0,00	0,00 m ²	
				80,84 m²
				1 228,74 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	60,45*15,75+6,30*15,75+66,75*6,15 =	1 461,83	6,20 m
2.NP	6,30*15,75 =	99,23	2,60 m
		1 561,05 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (60,45*15,75)*6,20+(6,30*15,75)*3,60+(66,75*6,15)*(3,60+0,33) =	7 873,47
NP	2.NP (6,30*15,75)*(2,60) =	257,99
Obestavěný prostor - celkem:		8 131,45 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové s izolacemi
2. Svislé konstrukce	ŽB skelet s vyzdívkou
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	ŽB příhradový vazník
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	kompletní
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky
8. Úprava vnějších povrchů	stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	standardní keramické obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	dřevěné ocel.zárubně, plechové
12. Vrata	plechová posuvná
13. Okna	luxvery, plastová okna, dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové podlahy
15. Vytápění	kotlem na tuhá paliva
16. Elektroinstalace	220, 380 V
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	do jímky
20. Vnitřní plynovod	chybí

21. Ohřev teplé vody	el.boilery
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	původní WC, sprch.kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	nehodnotí se

Jednotková cena	6 125 Kč/m ³
Množství	8 131,45 m ³
Reprodukční cena	49 805 141 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,90	5 428 760	5 428 760	11,57
2. Svislé konstrukce	25,80	12 849 726	12 849 726	27,39
3. Stropy	12,00	5 976 617	5 976 617	12,74
4. Krov, střecha	6,30	3 137 724	3 137 724	6,69
5. Krytiny střech	2,30	1 145 518	1 145 518	2,44
6. Klempířské konstrukce	0,70	348 636	348 636	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	4,30	2 141 621	2 141 621	4,56
8. Úprava vnějších povrchů	3,00	1 494 154	1 494 154	3,18
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,20	1 095 713	1 095 713	2,34
11. Dveře	2,30	1 145 518	1 145 518	2,44
12. Vrata	2,70	1 344 739	1 344 739	2,87
13. Okna	3,30	1 643 570	1 643 570	3,50
14. Povrchy podlah	3,10	1 543 959	1 543 959	3,29
15. Vytápění	1,20	597 662	597 662	1,27
16. Elektroinstalace	7,20	3 585 970	3 585 970	7,64
17. Bleskosvod	0,30	149 415	149 415	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	1 095 713	1 095 713	2,34
19. Vnitřní kanalizace	1,90	946 298	946 298	2,02
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,50	249 026	249 026	0,53
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,00	996 103	996 103	2,12
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,80	2 888 698	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			46 916 443 Kč	
Množství			8 131,45 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 770 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 462
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 229
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 131,45
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 770
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 770
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	46 918 476
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	16 421 467

1.2. Přístřešek parc.č. 14/20

Věcná hodnota dle THU

ŽB přístřešek přistavěný k severní štítové stěně haly. Není zakreslen v KN.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	265,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 20,00*16,60 =	332,00	4,50 m
	332,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (20,00*16,60)*(4,50) =	1 494,00
	Obestavěný prostor - celkem:	1 494,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové s izolacemi
2. Obvodové stěny	betonové sloupy
3. Stropy	chybí
4. Krov	ŽB průvlaky
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	chybí
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonové plochy
12. Elektroinstalace	220, 380 V

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	1 494,00 m ³
Reprodukční cena	2 988 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	12,20	364 536	364 536	13,02
2. Obvodové stěny	31,00	926 280	926 280	33,08
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	33,50	1 000 980	1 000 980	35,75
5. Krytina	12,80	382 464	382 464	13,66
6. Klempířské práce	4,20	125 496	125 496	4,48
7. Úprava povrchů	6,30	188 244	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	0,00	0	0	0,00
10. Okna	0,00	0	0	0,00
11. Podlahy	0,00	0	0	0,00
12. Elektroinstalace	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 799 756 Kč	
Množství			1 494,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 874 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	332
Užitná plocha (UP)	[m ²]	266
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 494,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 874
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 874
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 799 756
Stáří	roků	32
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	45,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 520 268

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Jedná se o venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS.

Je zde zahrnuta i Unimo buňka po rekonstrukci, sloužící jako kancelář.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	17 941 734,11
Procento příslušenství	%	7,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 255 921,39

3. Hodnota pozemků

3.1. Tržní hodnota pozemku

Porovnávací metoda

Pozemky zapsané na LV č. 3944 pro k.ú. Litol

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej komerčního pozemku 9 723 m²				
Lokalita: Lysá nad Labem, okres Nymburk				
Popis: Prodej pozemku o velikosti 9723 m ² v Lysé nad Labem. Pozemek je dle územního plánu určen pro výstavbu velkoplošného maloobchodu i nad 100 m ² , tedy pro supermarkety, hypermarkety, apod. s koeficientem zastavěnosti 0,35 a maximální výškou budov 10 m nad terénem. Pozemek se nachází v nově vznikající komerční zóně, výhodou je, že je přístupný z komunikace z dvou stran. Fotografie jsou ilustrativní.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
17 501 400	9 723	1 800,00	0,77	1 386,00



Název: Prodej komerčního pozemku 10 050 m²				
Lokalita: Nehvizdy, okres Praha-východ				
Popis: Nabízíme prodej komerčního pozemku 10.050 m ² s platným stavebním povolením na výstavbu skladové haly 4000 m ² , s výškou 11 m a kancelářské budovy cca 750 m ² ve třech podlažích.?- výhodná poloha u dálnice D11, EXIT č.8,- hala je povolena i na skladování hořlavin (ADR),- ÚP – administrativa, sklady, služby, maloobchodní centra, drobná čistá výroba, komerční sport, kultura,- příjezd pro TIR bez omezení, parkovací a manipulační plochy dle potřeby,- na pozemku - veškeré inženýrské sítě, v dostatečné kapacitě, k dispozici,- nosnost podlah, dle potřeb budoucího zájemce. Cena je Kč 7.000/m ² včetně kompletní stavební dokumentace a vydaného SP.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. - k dispozici		výkresová dokumentace	0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění - platné stavební povolení			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
70 350 000	10 050	7 000,00	0,39	2 730,00



Název: Prodej komerčního pozemku 6 348 m²				
Lokalita: Benátky nad Jizerou - Benátky nad Jizerou II, okres Mladá Boleslav				
Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek 6.348 m ² , v Benátkách nad Jizerou, okr. Mladá Boleslav. Rovinatý pozemek bez terénních nedostatků se nachází na konci obce				

Benátky nad Jizerou - Staré Benátky. Pozemek je napojený na komunikaci. Pozemek je dle územního plánu určený jako komerční, k lehké výrobě a na sklady. V tuto chvíli je pozemek pronajat. Výpovědní lhůta je 3 roky a výpověď byla již podána.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,93
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 305 408	6 348	2 096,00	0,75	1 572,00

Název: Prodej komerčního pozemku 6 366 m²

Lokalita: Pátek, okres Nymburk

Popis: Lukrativní pozemky o celkové výměře 6.366 m², které jsou z hlediska platného územního plánu určeny k bytové zástavbě. Je tedy možné zde vybudovat bytový dům či pozemek rozparcelovat na jednotlivé stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů. Na části pozemku o výměře 2.346 m² se nachází stávající objekty známé pod názvem Lazarův mlýn. Tzv. „Lazarův mlýn“ je situován na Sánském kanálu naproti rybníku U Lazarů na severovýchodním okraji obce Pátek po levé straně silnice ve výjezdu z obce směrem do obce Kouty. Obec Pátek je situována v atraktivní lokalitě cca 5 km lázeňského města Poděbrady v Polabské nížině na řece Labi, necelých 50 km východně od Prahy u dálnice D11. Poděbrady jsou známy návštěvníkům především jako klidné lázeňské město s mnoha památkami. V rámci plánované infrastruktury má být přímo u objektu vybudována cyklostezka, v blízkosti mlýna se nachází golfové hřiště. Stávající objekty je možné příp. přebudovat na rekreační areál nebo penzion, jehož součástí může být historická dominanta v podobě bývalého mlýna s vodním náhonem. Původní objekt k bydlení z roku 1820 byl postupně modernizovaný a přestavovaný do současné podoby je tvořen jižní zděnou přízemní obytnou částí se sedlovou střechou a podkrovím, po její levé straně se nachází samostatně stojící objekt mlýnice, po pravé straně potom samostatně stojící objekt stodoly. Tyto dva objekty jsou však v havarijním stavu k okamžité asanaci (hrozí jejich zřícení). Obytná část byla v 90. letech kompletně zrekonstruovaná, a to v levé části (při pohledu z ulice) obytná část v přízemí a podkroví s jednou bytovou jednotkou a samostatně ze dvora přístupná pravá část, kde jsou v přízemí společné prostory a v podkroví dva samostatné apartmány každý s vlastním sociálním zařízením. Celkem se v objektu nachází čtyři koupelny s WC a jedno WC zvlášť. Objekt je po rekonstrukci neudržovaný ve špatném stavebnětechnickém stavu k celkové modernizaci. Technologie odpovídá počátkům 90. let a v současné době již nevyhovuje stavebnětechnickým požadavkům na výstavbu, a to zejména tepelně technickým. Objekt je napojen na inženýrské sítě obce – rozvody silnoproudu a komunikační napojení. Vodovod z vlastní studny a likvidace odpadních vod v domovní ČOV.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,93

poloha pozemku -	0,90			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	0,90			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
19 500 000	6 366	3 063,15	0,61	1 868,52

Minimální jednotková porovnávací cena	1 386 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 889 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 730 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků byla stanovena porovnáním. Nabízené pozemky jsou v lepších lokalitách, s možností napojení na IS.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	14/20	10 353	1 890,00		19 567 170
zastavěná plocha a nádvoří	st. 711	1 459	1 890,00		2 757 510
Celková výměra pozemků		11 812	Hodnota pozemků celkem		22 324 680

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota

Nájemné bylo stanoveno dle obvyklých nájmu pro danou lokalitu a typ prostoru.

Kapitalizační míra u podobných starších komerčních objektů je v současné době od 7,00 - 10,00 %, obsazenost činí 4-5%. Náklady na provoz a správu se pohybují ve výši 2 - 3% čistého nájemného, náklady na opravu a údržbu 200 - 250,-Kč/m² nebo 0,40 - 0,80% RH.

Jedná se o lokalitu vhodnou k podobným službám, skladování, opravě aut, lehké výrobě.

Pojištění a daň z nemovitosti byly stanoveny odhadem.

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Zvěřínec, sklady	1 757,00	238 157,00	1 626,57	0,60	975,94
Topolová, Milovice	1 090,00	50 000,00	550,46	1,05	577,98
- Mladá					
U Mlýna, Běrunice	694,00	32 000,00	553,31	1,05	580,98
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					712,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Hala - opravy, sklady	1 229	710	72 700	872 405	8,50
2.	Ostatní prostory	Přístřešek	266	480	10 624	127 488	8,50
3.	Ostatní prostory	Parkování	10	1 200	1 000	12 000	8,50
Celkový výnos za rok:						1 024 181	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 504
Reprodukční cena	RC	Kč	49 718 232
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	673
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 011 893
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	961 299
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	1,35 % * Nh	Kč/rok	12 978
Opravy a údržba	0,40 % * RC	Kč/rok	198 873
Správa nemovitosti	1,50 % * Nh	Kč/rok	14 419
Náklady celkem	V	Kč/rok	236 270
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	725 029
Míra kapitalizace		%	8,50
Odpočet podílu připadajícího na pozemek při 80,5% z 22 324.680,-Kč		Kč	- 1 897 598
Zbytková životnost		roky	15
Roční výnos haly		Kč/rok	- 1 172 569
Zásobitel			8,3042
Výnosová hodnota budov		Kč/rok	- 9 097 654
Hodnota pozemku		Kč	22 324 680
Výnosová hodnota		Kč	13 227 026

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala bez čp/če - St. 711

16 421 466,60 Kč

1.2. Přístřešek parc.č. 14/20

1 520 267,50 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

17 941 734,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

1 255 921,40 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Tržní hodnota pozemku

22 324 680,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota

13 227 026 Kč

Věcná hodnota

41 522 336 Kč

z toho hodnota pozemku

22 324 680 Kč

Výnosová hodnota

13 227 026 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná ke službám, skladování, lehké výrobě
- komerční okolní zástavba
- vyšší poptávka po volných stavebních pozemcích

Slabé stránky

- zátopová oblast
- nekompletní IS - voda čerpána ze studny jiného subjektu, chybí plyn
- na volných plochách navážka zeminy
- vedlejší stavby v havarijním stavu
- zhoršený stavebně - technický stav haly
- nemovité věci ve spoluvlastnictví
- vyšší náklady na údržbu

Tržní hodnota

13 230 000 Kč

slovy: Třináctmilionůdvěstětřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena na základě výnosové hodnoty. Pro porovnání nebyl nalezen dostatečný vzorek nemovitých věcí v místě a okolí.

Věcná hodnota zohledňuje hodnotu stavby při započítaném opotřebení a hodnotu pozemku. POzemek je však méně kvalitní, je zčásti zavezen navážkou, nemá k dispozici napojení na vodu a plyn, odkanalizování do jímky na vyvážení. Dle sdělení spolumajitele dochází ke kontaminaci pozemku nevhodným skladováním nebezpečných látek.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

13 230 000 Kč

slovy: Třináctmilionůdvěstětřicettisíc Kč

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8181/118/22 evidence posudků.

V Praze 25.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8181/118/22

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 14/20 v k.ú. č. 689556



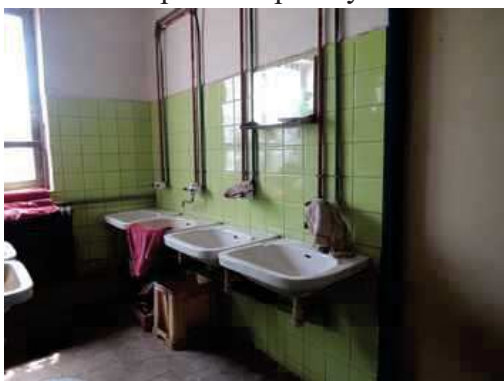
bezpevněné plochy před areálem



zpevněné plochy



soc.zařízení



el.boilery



WC



hala



kotelna





hala zvenku



vedl.stavba



polorozpadlá stodola



ŽB přístřešek



Pohled na východní starnu haly



zděná vedl.stavba



přístřešky





přístřešky



východní strana haly



jímka



zděná vedl stavba u jímky



soc.část nástavba



Volná část pozemku

Mapa oblasti





Měřítko 1:7143