

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3804/69/2018

O obvyklé hodnotě stavebního pozemku č. parc. 833/6 jehož součástí je stavba bez čp./če. pro výrobu a skladování v obci a katastrálním území Kosmonosy.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé hodnoty k 194 EX 317/16-48

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 13.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí ke zpeněžení na základě Usnesení 194 EX 317/16-48

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 833/6 jehož součástí je stavba bez čp./če. pro výrobu a skladování č. parc. 833/66, č. parc. 833/70 ostatní plochy

Adresa předmětu ocenění: Průmyslová
293 06 Kosmonosy

LV: 2677

Kraj: Středočeský

Okres: Mladá Boleslav

Obec: Kosmonosy

Katastrální území: Kosmonosy

Počet obyvatel: 4 904

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 521,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantiční zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{914,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.3.2018 za přítomnosti paní Býmové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 30.7.2017 194 EX 317/16-48

Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Mladá Boleslav LV č. 2677

Snímek pozemkové mapy k.ú. Kosmonosy

Mapa blízkého okolí Kosmonos a Mladé Boleslavi

Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané od paní Býmové

Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření

Databáze znalce realizovaných nemovitostí na realitním trhu

Informace jednotlivých realitních kanceláří o realizaci obdobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.2677

Duvenmaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, Turnov
k celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 2677 ke dni 8.3.2018

1/ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

2/ Zahájení exekuce - Duvenmaro, společnost s ručením omezeným

3/ Zástavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu

4/ Zástavní právo smluvní

5/ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6/ Práva nájmu, pachtu a výměnku nezjištěna, věcná práva nezjištěna

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitosti byly znalci zpřístupněny paní Býmovou a podány relevantní informace k nemovitostem.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavební pozemek zastavěný objektem bez čp./če. a dále o pozemky ostatních ploch, které se stavebním pozemkem tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nacházejí v komplexu výrobních a skladovacích objektů, přístupné po zpevněných komunikacích jak pro osobní tak nákladní dopravu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrická síť, plynovodní řad. Tato lokalita přímo sousedí s areálem Škoda auto Mladá Boleslav.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří nebyly nalezeny souměřitelné objekty a pozemky, které by byly v této lokalitě nabízeny a obchodovány na realitním trhu v dané době. Příložené nemovitosti ve znaleckém posudku jsou z blízkého okolí města Mladá Boleslav a slouží znalci pro srovnání a porovnání.

Znalec dále provedl propočty dle platného právního předpisu pro lepší orientaci a stanovení obvyklé hodnoty.

8. Základní pojmy a metody ocenění

1/ Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

9. Obsah znaleckého posudku

1. Stavební pozemek a ostatní plochy s objektem skladu a výroby bez čp./če.
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Hala bez čp./če. a č. parc. 833/6 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
 - 1.3. Ocelový přístřešek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - stabilizovaná oblast vyhledávaná	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,205}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi dobrá poloha	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,639}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,770}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,831}$$

1. Stavební pozemek a ostatní plochy s objektem skladu a výroby bez čp./če.

1.1. pozemky

Stavební pozemek zastavěný stavbou skladu se sociálním zázemím a ostatní plochy, které tvoří se stavebním pozemkem jeden funkční celek v obci a katastrálním Kosmonosy. Přístup na pozemky je ze zpevněných komunikací místního významu v celém areálu který je přístupný z ulice Průmyslová. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemky zavedeny.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,300}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,639}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 1,000 * 0,639 = 0,831$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	914,-	0,831		759,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	833/6	420	759,53	319 002,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	833/66	116	759,53	88 105,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	833/70	458	759,53	347 864,74
Stavební pozemky - celkem			994		754 972,82

1.2. Hala bez čp./če. a č. parc. 833/6 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jedná se o halový objekt sloužící jako prodejní sklad hutního materiálu, který je součástí komplexu jednotlivých objektů, přístupný přes pozemky jiných vlastníků z komunikace Průmyslové. Objekt není pronajímán, ale je schopný pronájmu.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Hala bez čp./če. a č. parc. 833/6

Zděná hala postavená na základových pasech izolovaných s obvodovými nosnými konstrukcemi na tl. do 45 cm. Podsklepení není provedeno, zastřešená sedlovými vazníky s plechovou krytinou a světlíkem. Podlahové konstrukce novodobé z betonové mazaniny a keramických dlažeb v sociálním zázemí. Stropní konstrukce zavěšená na vaznicích ve středové části prosvětlení z makrolonu. Venkovní a vnitřní omítky vápenné hladké v sociálním zázemí provedeny keramické obklady standardní. Okna osazena v kombinaci původních kovových oken s dvojskly a v menší míře plastovými okny novodobými. Vrata kovová, dveře do ocelových zárubní hladké. Vytápění centrální plynovými kotli, které jsou umístěny v sousedním objektu v současné době bez funkce, vlastní kotelna nedokončena, rozvody ÚT provedeny a osazeny radiátory KORADO. V současné době se vytápí pouze kancelář olejovým radiátorem. Rozvody el. instalace provedeny 230/400 V, hromosvod je na objektu instalovaný. Rozvody vody, kanalizace zavedeny do sociálního zázemí, ohřev TUV je zajištěn el. boilerem. Objekt byl v posledních deseti letech částečně modernizován,

provedeny nové podlahy, vybudováno sociální zařízení, vytápění, osazeny plastová okna. Stavba obsahuje: přízemí - skladový prostor, nedokončenou kotelnu, kancelář, kuchyňku, 2 x WC, sprchový kout, skládek a dvě kanceláře v zadní části.

Objekt je v dobrém stavu a kromě nefunkčního vytápění je schopen užívání bez závad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	18,10*17,95	=	324,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	324,90 m ²	3,20 m	1 039,68
Součet	324,90 m²		1 039,68

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 039,68 / 324,90 = 3,20 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 324,90 / 1 = 324,90 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	324,90*3,30	=	1 072,17 m ³
střešní prostor	324,90*2,30/2	=	373,64 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	1 072,17 m ³
střešní prostor	Z	373,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 445,81 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	zavěšený podhled	S	100
4. Krov, střecha	vazníky se světlíkem	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	10
13. Okna	kovová s dvojsklem	S	90
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	5
14. Povrchy podlah	betonové hladké	S	95
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	10	1,54	0,66
13. Okna	S	4,30	90	1,00	3,87
14. Povrchy podlah	S	4,80	5	1,00	0,24
14. Povrchy podlah	S	4,80	95	1,00	4,56
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9333

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9403
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9333
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 750,58
Plná cena: 1 445,81 m ³ * 3 750,58 Kč/m ³	=	5 422 626,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 53,8 % / 100)	* 0,462

Hala bez čp./če. n a č. parc. 833/6 - zjištěná cena = **2 505 253,24 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hala bez čp./če. n a č. parc. 833/6 = 2 505 253,24 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 505 253,24 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
hala se zázemím	324,90	720,-	19 494,-	233 928,-
Výnosy celkem				233 928,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 233 928,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 754 972,82 Kč

- výměra stavebního pozemku: 994,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 324,90 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 246 771,30 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 12 338,57 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

233 928,00 * 40 % - 93 571,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 128 018,23 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 969 511,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 505 253,24 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 969 511,20 Kč

Rozdíl R = 535 742,04 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 2 023 085,40 Kč

Hala bez čp./če. n a č. parc. 833/6 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 023 085,40 Kč

1.3. Ocelový přístřešek

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Ocelový přístřešek

Ocelový přístřešek částečně opláštěný vlnitým plechem, část pouze nosná konstrukce zastřešená. Zastřešení je nestejným pultovým krovem z ocelové konstrukce z I nosičů. Zastřešení je vlnitým plechem, klempířské prvky mezistřešní žlab se svodem z pozinkovaného plechu. V opláštěné části osazena kovová vrata. podlahové konstrukce betonové.

Přístřešek slouží ke skladování.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	7,00*12,00	=	84,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	84,00 m ²	3,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	84,00*3,70	=	310,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	310,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		310,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovové nosné sloupy opláštěné vlnitým plechem	S	50
2. Obvodové stěny	kovové nosné sloupy bez opláštění	P	50
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	50	1,00	15,50
2. Obvodové stěny	P	31,00	50	0,46	7,13

3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 91,63

Koeficient vybavení K₄: **0,9163**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9163
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = 1 472,04

Plná cena: 310,80 m³ * 1 472,04 Kč/m³ = 457 510,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100) * 0,750

Ocelový přístřešek - zjištěná cena = 343 132,52 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Ocelový přístřešek = 343 132,52 Kč

Nákladové ceny - celkem = 343 132,52 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
přístřešek	84,00	400,-	2 800,-	33 600,-
Výnosy celkem				33 600,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 33 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 754 972,82 Kč

- výměra stavebního pozemku: 994,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 84,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 63 800,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 190,03 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

33 600,00 * 40 % - 13 440,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 16 969,97 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 282 832,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 343 132,52 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 282 832,80 Kč

Rozdíl R = 60 299,72 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 288 862,77 Kč

Ocelový přístřešek - zjištěná cena = 288 862,77 Kč

1.1. Pozemky: 754 972,82 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Hala bez čp./če. n a č. parc. 833/6 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 2 023 085,40 Kč

1.3. Ocelový přístřešek 288 862,77 Kč

Stavby na pozemku - celkem + **2 311 948,17 Kč**

Stavební pozemek a ostatní plochy s objektem skladu a výroby bez čp./če. - zjištěná cena = 3 066 920,99 Kč

C. REKAPITULACE

1. Stavební pozemek a ostatní plochy s objektem skladu a výroby bez čp./če.	3 066 921,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	754 972,82 Kč
1.2. Hala bez čp./če. n a č. parc. 833/6 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 023 085,40 Kč
1.3. Ocelový přístřešek	288 862,80 Kč
	<hr/>
=	3 066 921,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 066 921,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 066 920,- Kč**

slovy: Třimilionyšedesátšesttisícdevětsetdvacet Kč

D. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost stavební pozemek č. parc. 833/6 jehož součástí je stavba bez čp./če. pro skladování a výrobu s ostatními plochami č. parc. 833/66 a č. parc. 833/70, která se nachází v průmyslové části obce a k.ú. Kosmonosy, přímo sousedící s areálem Škoda auto Mladá Boleslav. Lokalita je stabilizovaným územím skladových a výrobních areálů. Nemovitost je obtížně porovnatelná, neboť v dané lokalitě nejsou na realitním trhu nemovitosti běžně obchodovány a inzerovány. Uvedené nemovitosti ve znaleckém posudku jsou pouze pro orientaci znalce. **Na základě těchto skutečností znalec vychází z vlastní databáze a z informací získaných od jednotlivých realitních kanceláří a ze zkušeností při realizování obdobných částí areálů. Na tomto základě stanovuje obvyklou hodnotu pozemkových parcel o celkové výměře 994 m² s objekty na nich se nacházejícími na hodnotu 3 500,- Kč/m².**

Pozemkové parcely č. parc. 833/6, č. parc. 833/66, č. parc. 833/70 o celkové výměře 994 m² s objektem bez čp./če. a přístřeškem $994 \text{ m}^2 * 3 500,- \text{ Kč/m}^2 = 3 479 000,- \text{ Kč}$

<u>Obvyklou hodnotu předmětné nemovitosti jako celku stanovují</u>	<u>=</u>	<u>3 479 000,- Kč</u>
<u>na hodnotu</u>		

Slovy: třímiliončtyřístasedmdesátdevěttisíkorunčeských.

V Hradci Králové 13.3.2018

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3804/69/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3804/69/2018.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	833/6
Obec:	Kosmonosy [570826]
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]
Číslo LV:	2677
Výměra [m ²]:	420
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 833/6

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duvarmaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Tumor	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Duvarmaro, společnost s ručením omezeným
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-7999/2017](#) [Z-4033/2017](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	833/66
Obec:	Kosmonosy [570826]
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]
Číslo LV:	2677
Výměra [m ²]:	116
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Pocílí
Duvarmaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Tumov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Duvarmaro, společnost s ručením omezeným
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-7999/2017; Z-4033/2017](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	833/70
Obec:	Kosmonosy [570826]
Katastrální území:	Kosmonosy [669857]
Číslo LV:	2677
Výměra [m ²]:	458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Důvěrná, společně s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Tumov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zahájení exekuce - Důvěrná, společnost s ručením omezeným
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-7999/2017](#), [Z-4033/2017](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

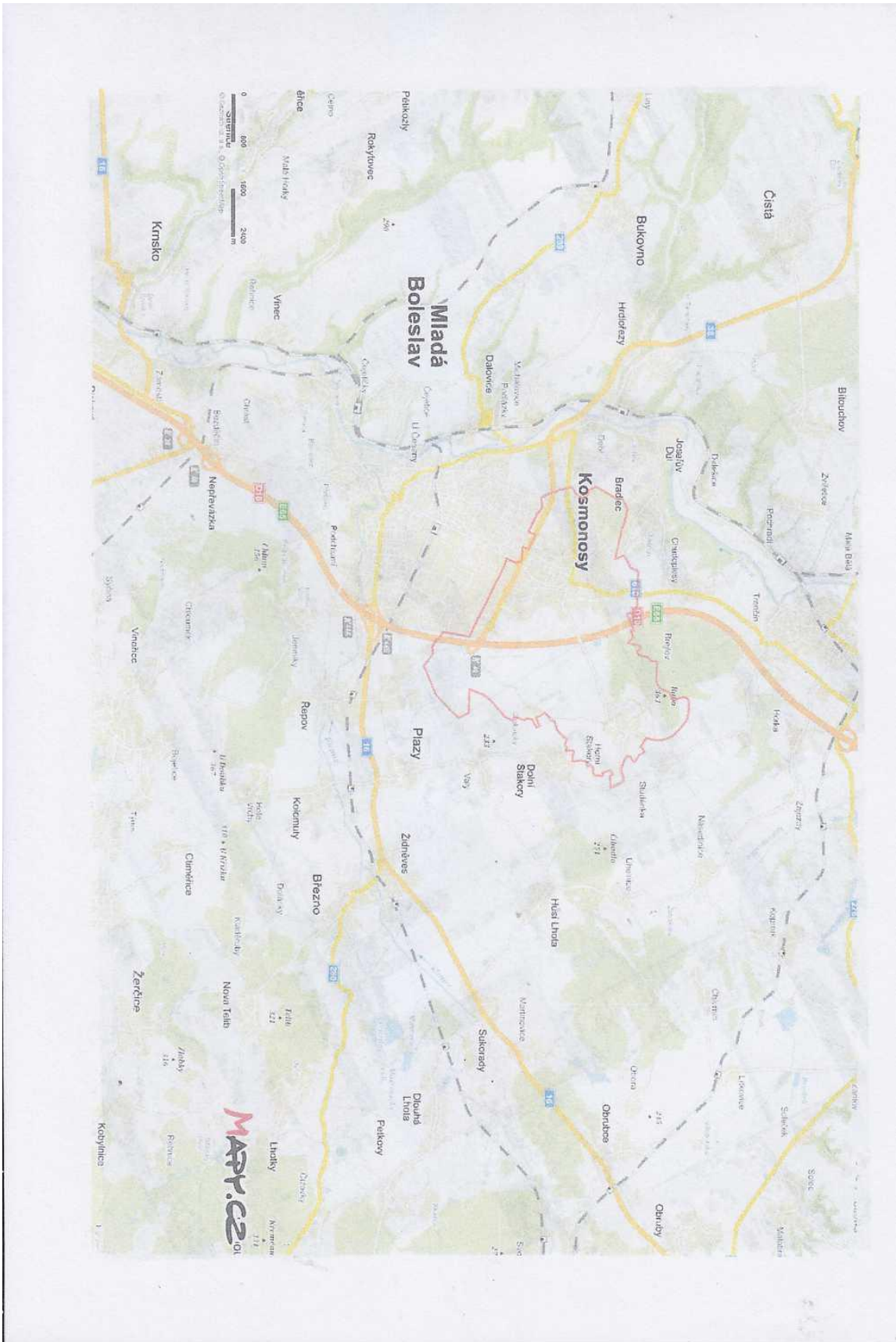
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

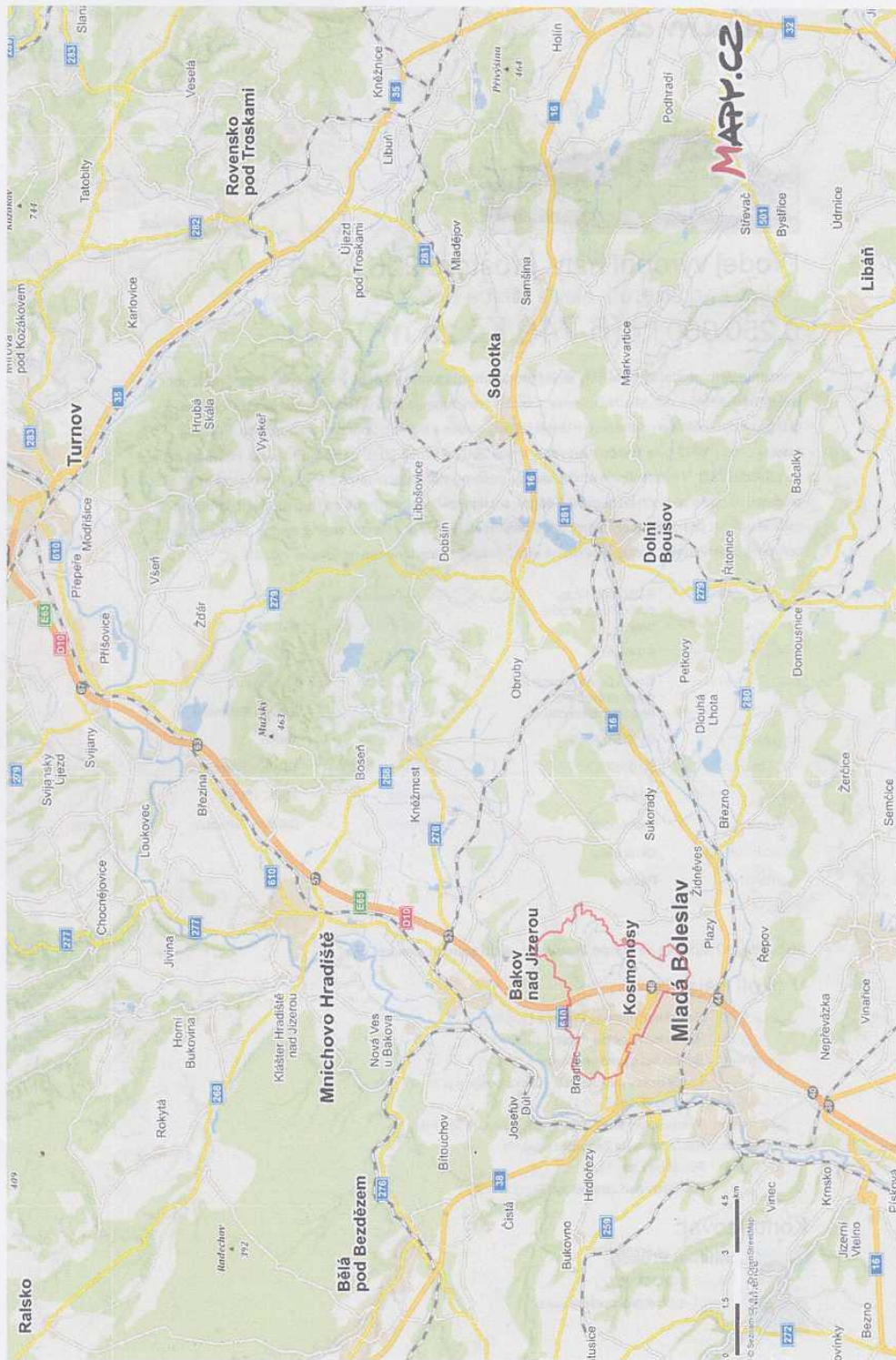
© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1600/9, Kobylisy, 16211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.0 build 0











Prodej výrobní haly, prostoru 926 m² Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav 6 250 000 Kč (6 749 Kč za m²)

Nabízíme Vám prodej výrobní haly se skladovacím prostorem 926 m² na pozemku 2 881 m² v obci Bakov nad Jizerou, okr. Mladá Boleslav. Objekt, který funguje jako výroba sušených těstovin se skládá ze dvou částí a nachází se v těsné blízkosti obce s dobrou dopravní dostupností. Původní stavba z roku 1992 byla zrekonstruována v roce 2002 a v roce 2012 došlo k přístavbě, která navazuje na původní část. V přízemí se nachází sklady, sušárny, nakládací rampa s elektricky ovládanou plošinou. V patře se nachází kancelář, šatny, sociální zařízení, kuchyně a vstup na půdu, kterou je možné upravit pro další účely. Zdroj pitné (kojenecké) vody je z vlastní vrtné studny. Celý areál je oplocený. Volný ihned. Cena je uvedena včetně daně z nabytí nemovité věci ve výši 4%.

Celková cena:	6 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zastavěná:	750 m ²
Cena za m ² :	6 749 Kč	Užitná plocha:	926 m ²
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK, daně, právního a finančního servisu	Parkování:	10
ID zakázky:	011016/4546	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	20.07.2017	Topení:	Lokální elektrické
Stavba:	Cihlová	Ódpad:	Jímka
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Okraj obce	Elektrifika:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Dálnice, Autobus
Podlaží:	2		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Bakov nad Jizerou, Pražská (1087 m)
- Vlak: Bakov nad Jizerou město (1808 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (2098 m)
- Pošta: Pošta Bakov nad Jizerou - Česká pošta, s.p. (1982 m)
- Lékárna: Lékárna Bakov (1760 m)
- Sportoviště: Volnočasový areál Bakov nad Jizerou (2363 m)
- Restaurace: Restaurace Na Zámečku (858 m)
- Obchod: Potraviný Lita (1149 m)
- Škola: ZŠ Bakov nad Jizerou (2039 m)


Kontaktovat:



Michal Prokop
Mobil: 602 361 257
Email: michal.prokop@mireas.cz




Prodej pozemku pro komerční výstavbu, Kosmonosy, 18203 m²

 Tuto nemovitost si prohlédlo 91 lidí



Cena: 2 390 Kč za metr čtvereční

 Získat výhodnou hypotéku

**PENÍZE DĚLAJÍ
RADOST**  **8 000 Kč
NA 30 DNÍ
ZDARMA** **CHCI PŮJČIT**

Popis nemovitosti

Nabízíme Vám ke koupi pozemek, umístěný v sousedství nově vzniklého logistického D+D Parku, přímo u sjezdu z dálnice Praha-MI. Boleslav-Liberec, u Kosmonos (prakticky součást Mladé Boleslavi), v těsném sousedství Škoda-Auto a. s. Sousední logistický D+D Park je již fakticky dokončen. Na nabízený pozemek je vyřízeno povolení sjezdu přímo ze silnice 1/38 (hlavní komunikace, co vede okolo pozemku). Momentálně byla dokončena přeložka plynu, ostatní sítě jsou také v dosahu. Celková výměra cca 18.203 m² (čtyři sousedící pozemky dohromady). Jedná se o poslední volnou plochu určenou na komerční využití v této atraktivní lokalitě.

