

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020423/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	G&V Administrators v.o.s. insolvenční správce dlužníka Start - spol. s r.o., [REDACTED] [REDACTED]
Číslo jednací:	14 INS 5575/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Palackého náměstí č.p. 630, Dobruška, okres Mladá Boleslav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.03.2024
Zpracováno ke dni:	05.03.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti [REDACTED]

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 630 a pozemku parc. č. 39 v obci Dobrovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dobrovice na listu vlastnictví č. 901 a určení obvyklého nájemného.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Palackého náměstí č.p. 630, Dobrovice, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Dobrovice
Ulice:	Palackého náměstí
Katastrální území:	Dobrovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.03.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka. Prohlídku umožnila po dohodě nájemnice bytu ve 2.NP paní Novotná. Od některých místností a prostor objektu neměla klíče. Užitná plocha nepřístupných prostor je v posudku odvozena ze zastavěné plochy. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček a paní Novotná.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Start - spol. s r.o.,

Nemovitosti:

budova č.p. 630 a pozemek parc. č. 39 v obci Dobrovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dobrovice na listu vlastnictví č. 901.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. V KN je stavba vedena jako objekt občanské vybavenosti. Ve skutečnosti se jedná o bývalý pivovar a dva byty, dle územního plánu v plochách VL - lehká výroba a skladování.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Jedná se o stavbu původního pivovaru v Dobrovicích, postaveného asi v r. 1910. Stavba má půdorys tvaru L. V severní části se nachází bývalé haly pivovaru. Jižní část byla upravena k bydlení (2 byty).

Objekt je cihlové konstrukce, základy má kamenné, stropy tvoří nad 1.PP cihelné klenby, ve vyšších podlažích jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, dožité, zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní chodba, schodiště, výtah, sklepy, půda.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně ne hospodárná.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1910.

Severní část (výroba, sklady)

Severní část objektu byla užívána jako pivovar. Technologie pivovaru byla demontována, ke dni ocenění nejsou prostory využívány. Mohly by po úpravách sloužit jako sklady, nebo k lehké výrobě. Převážnou část tvoří haly v 1.PP, 1.NP, 2.NP a půdní sklad. Na styku s částí obytnou stojí věžová stavba, která má 4 NP. Nachází se zde společné schodiště, výtah, původní kotelná a varny pivovaru. Zázemí zaměstnanců nebylo při místním šetření zjištěno.

Podlahové plochy (výroba, sklady).

hala 1.PP:	(34,90*11,60)		404,84 m ²
sklep:	(35,90)		35,90 m ²
hala 1.NP:	(35,70*12,54)		447,68 m ²
1.NP:	(35,90)		35,90 m ²
hala 2.NP:	(35,70*12,54)		447,68 m ²
půdní sklad:	(35,70*4,26)		152,08 m ²
2.NP - původní varna:	(35,90)		35,90 m ²
3.NP- původní varna:	(35,90)		35,90 m ²
4.NP- původní varna:	(35,90)		35,90 m ²
Započítaná podlahová plocha :			1 631,78 m²

Společné schodiště a výtah: 16,50 m²

Vstup do objektu je buď ze dvora obytnou jižní částí domu, nebo do haly v 1.NP ze dvora, kde však chybí nakládací rampa. Při místním šetření bylo zjištěno, zda je nákladní výtah

Vady severní části stavby (výroba, sklady):

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: poškozený prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Jižní část (byty)

Jižní část objektu je celá podsklepená a má 2 NP a půdu pod sedlovou střechou. V každém podlaží byl vybudován byt. V roce 2015 proběhla výměna oken v obytné části za nová plastová s dvojsklem. Byty jsou ke dni ocenění pronajaty romským spoluobčanům.

Podlahové plochy bytu 1.NP			
pokoj:	(4,80*4,20)		20,16 m ²
kuchyň:	(2,70*3,20+1,20*2,10)		11,16 m ²
pokoj:	(4,90*5,0)		24,50 m ²
pokoj:	(2,80*4,90)		13,72 m ²
komora:	(1,10*1,10)		1,21 m ²
pokoj:	(2,10*4,80)		10,08 m ²
WC:	(0,90*1,20)		1,08 m ²
koupelna:	(1,40*2,10)		2,94 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			84,85 m²

Vstupní chodba: $4,90*2,0+1,30*2,30=12,79$ m²

Sklepy pod byty: 95,0 m²

Podlahové plochy bytu 2.NP			
předsíň:	(3,54*2,56+0,90*2,50)	* 1,00 =	11,31 m ²
kuchyň:	(5,0*3,35)	* 1,00 =	16,75 m ²
pokoj:	(5,0*3,09)	* 1,00 =	15,45 m ²
pokoj:	(5,05*5,05)	* 1,00 =	25,50 m ²
pokoj:	(5,05*5,28)	* 1,00 =	26,66 m ²
koupelna:	(2,40*1,60)	* 1,00 =	3,84 m ²
WC:	(1,0*0,80)	* 1,00 =	0,80 m ²
spíž:	(1,0*0,80)	* 1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			101,11 m²

Teplá voda v bytech je zajištěna el. bojlerem, topení je ústřední se společným plynovým kotlem v bytě v 1.NP. Dle sdělení p. Novotné je topení nefunkční a v bytech se ke dni ocenění topí kamny na tuhá paliva.

Místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné s dřevěnými a kovovými zárubněmi, vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha, lino, cementový potěr

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Vady bytů:

rozvody: poškozený prvek, zastaralý prvek

vybavení: podstandardní prvek, prvek v dezolátním stavu

podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav bytů lze charakterizovat jako dobrý, se špatnou údržbou a nevhodným užíváním.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění v části výrobní není instalováno.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Oplocení, patřící k objektu tvoří pouze železná vstupní vrata, ostatní jsou ploty sousedních vlastníků. Dvůr je zpevněn asfaltobetonem a je bez porostů.

Přístup je bezproblémový. Objekt je postaven v centru obce, na jižním okraji Palackého náměstí a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Nejdůležitější úřady jsou v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti v Mladé Boleslavi. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby sousedního cukrovaru. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	G - Mimořádně nevhodná
	Stavba byla postavena v roce	1910
	Rozsah rekonstrukce stavby	
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	cihelné klenby, dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Společné prostory stavby	vstupní chodba, schodiště, výtah, sklepy, půda
	Popis stavu stavby	před rekonstrukcí
	Vady stavby	rozvody: poškozený prvek, zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek, prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek okna: prvek v dezolátním stavu, bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis nebytové jednotky	Využití nebytové jednotky	výroba a sklady, část k bydlení		
	Dispozice nebytové jednotky	severní část tvoří prostory bývalého pivovaru, v jižní části jsou 2 byty		
	Podlaží nebytové jednotky			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem, dřevěná jednoduchá		
	Orientace místností	východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	kovové, dřevěné s dřevěnými a kovovými zárubněmi		
	Osvětlovací technika	lustry, chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	1 817,74 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	1 942,03 m ²	
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v jednotce	plynový kotel, kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler		
	Podlahy v jednotce	místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha, lino, cementový potěr ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba		
	Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2015
	Vady nebytové jednotky	rozvody: poškozený prvek, zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek, prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek okna: prvek v dezolátním stavu, bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek		

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pouze železná vstupní vrata, ostatní jsou ploty sousedních vlastníků
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí. Chráněná ložisková území – bez vlivu.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.03.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Palackého náměstí 630
294 41 Dobrovice
LV: 901
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Dobrovice
Katastrální území: Dobrovice
Počet obyvatel: 3 650
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 606,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 661,00\ Kč/m^2}$

Obsah

1. Budova č.p. 630
2. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
4. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně	III	0,02

- využívaných
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná III 0,00
poloha
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,393}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

1. Budova č.p. 630

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	13,80*36,80+4,60*12,0+11,40*12,0	=	699,84
1.NP výroba	13,80*36,80+4,60*12,0	=	563,04
1.NP bydlení	12,0*11,40	=	136,80
2.NP výroba	13,80*36,80+4,60*12,0	=	563,04
2.NP bydlení	12,0*11,40	=	136,80
3.NP výroba	7,40*12,0	=	88,80
4.NP výroba	7,40*6,0	=	44,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	699,84 m ²	3,60 m	2 519,42
1.NP výroba	563,04 m ²	3,30 m	1 858,03
1.NP bydlení	136,80 m ²	3,60 m	492,48
2.NP výroba	563,04 m ²	1,90 m	1 069,78
2.NP bydlení	136,80 m ²	3,30 m	451,44
3.NP výroba	88,80 m ²	3,30 m	293,04
4.NP výroba	44,40 m ²	3,30 m	146,52
Součet	2 232,72 m²		6 830,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,830,71 / 2\,232,72 = 3,06$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,232,72 / 7 = 318,96$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(13,80*36,80+4,60*12,0+11,40*12,0)*(3,60)$	=	2 519,42 m ³
1.NP výroba	$(13,80*36,80+4,60*12,0)*(3,30)$	=	1 858,03 m ³
1.NP bydlení	$(12,0*11,40)*(3,60)$	=	492,48 m ³
2.NP výroba	$(13,80*36,80+4,60*12,0)*(1,90)$	=	1 069,78 m ³
2.NP bydlení	$(12,0*11,40)*(3,30)$	=	451,44 m ³
3.NP výroba	$(7,40*12,0)*(3,30)$	=	293,04 m ³
4.NP výroba	$(7,40*6,0)*(3,30)$	=	146,52 m ³
zastřešení, výroba	$13,80*36,80*4,90*0,50$	=	1 244,21 m ³
zastřešení, výroba	$7,40*12,0*3,60*0,50$	=	159,84 m ³
zastřešení bydlení	$12,0*11,40*(1,0+3,80*0,50)$	=	396,72 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 519,42 m ³
1.NP výroba	NP	1 858,03 m ³
1.NP bydlení	NP	492,48 m ³
2.NP výroba	NP	1 069,78 m ³
2.NP bydlení	NP	451,44 m ³
3.NP výroba	NP	293,04 m ³
4.NP výroba	NP	146,52 m ³
zastřešení, výroba	Z	1 244,21 m ³
zastřešení, výroba	Z	159,84 m ³
zastřešení bydlení	Z	396,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 631,48 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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	cihelné klenby, dřevěné trémové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová s nátěrem	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	kovové a dřevěné s dřevěnými a kovovými zárubněmi	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová, jednoduché zasklení	P	50
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr, keram., dlažba, podlahové krytiny, prkna	S	100
15. Vytápění	ústřední s plyn. kotlem a lokální	S	100

	kamny		
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	Pouze v bytě	X	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch. kouty,vana	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8892

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9407

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9863
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8892
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 509,35
Plná cena: 8 631,48 m ³ * 6 509,35 Kč/m ³	=	56 185 324,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 154 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 114 / 154 = 74,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 74,0 \% / 100)$	*	0,260
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 608 184,33 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	5 960 139,21 Kč
Budova č.p. 630 - zjištěná cena	=	5 960 139,21 Kč

2. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	450,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 512,88
Plná cena: 450,00 m ² * 1 512,88 Kč/m ²	=	680 796,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	181 772,53 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	74 163,19 Kč
Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - zjištěná cena	=	74 163,19 Kč

3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 159,20
Plná cena: 1,00 ks * 11 159,20 Kč/ks	=	11 159,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 60 = 90,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 673,88 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	682,94 Kč
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena	=	682,94 Kč

4. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$
Index polohy pozemku $I_P = 0,408$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,408 = 0,408$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 661,-	0,408		677,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	39	1 159	677,69	785 442,71
Stavební pozemek - celkem			1 159		785 442,71

Pozemek - zjištěná cena celkem = 785 442,71 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova č.p. 630	5 960 139,20 Kč
2. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	74 163,20 Kč
3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	682,90 Kč
4. Pozemek	785 442,70 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 6 820 428,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 820 430,- Kč

slovy: Šestmilionůosmsetdvacetisícčtyřistatřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Budova č.p. 630.

Palackého náměstí č.p. 630, Dobruvice, okres Mladá Boleslav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Palackého náměstí č.p. 630, Dobruvice, okres Mladá Boleslav	1818 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1159 m ²	v objektu jsou 2 velké byty
1	Pěčice, okres Mladá Boleslav	3148 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 7419 m ²	v objektu je RD se 3 byty
2	Boleslavská, Mšeno, okres Mělník	1500 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	pozemek 1200 m ²	
3	Březovice, okres Mladá Boleslav	500 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 907 m ²	
4	Trávní dvůr č.p. 356, Hrabětice, okres Znojmo	1300 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 2981 m ²	
5	Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod	1000 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 5 973 m ²	
6	Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město	1768 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1105 m ²	
7	Hýsly č.p. 165, okres Hodonín	1300 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1300 m ²	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 082,59 Kč	0.9	4 574,33 Kč	1	0.7 ¹	0.95	1.1	1.24 ²	1.1	0.997766	4 584,57 Kč
2	3 666,67 Kč	0.9	3 300,00 Kč	1	1.05	0.95	1	1	0.81	0.807975	4 084,28 Kč
3	5 100,00 Kč	0.9	4 590,00 Kč	1	1.19	0.95	1.15	0.97	1	1.26107275	3 639,76 Kč
4	3 076,92 Kč	1	3 076,92 Kč	1	1.08	1	1.15	1.12	0.81	1.1267424	2 730,81 Kč
5	5 500,00 Kč	1	5 500,00 Kč	1	1.1	0.95	1.1	1.19	0.81	1.10800305	4 963,89 Kč
6	5 684,39 Kč	1	5 684,39 Kč	1.1	1.02	1	1	1	0.81	0.90882	6 254,69 Kč
7	3 153,85 Kč	1	3 153,85 Kč	1	1.1	1	1	1.01	0.81	0.89991	3 504,63 Kč
Celkem průměr										4 251,80 Kč	
Minimum										2 730,81 Kč	
Maximum										6 254,69 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 147,73 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 104,07 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 399,54 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K2; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně větší											
² [K5; č.1] plocha pozemku srovnávané nemovitosti je výrazně větší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), velikostí pozemku (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 zohledňuje další využití nemovitosti

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

4 251,80 Kč/m²

* 1818 m²

= 7 729 781 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 730 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Palackého náměstí č.p. 630, Dobruvice, okres Mladá Boleslav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Palackého náměstí č.p. 630, Dobruvice, okres Mladá Boleslav	1818 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1159 m ²	v objektu jsou 2 velké byty
1	Pěčice, okres Mladá Boleslav	3148 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 7419 m ²	v objektu je RD se 3 byty
2	Boleslavská, Mšeno, okres Mělník	1500 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	pozemek 1200 m ²	
3	Březovice, okres Mladá Boleslav	500 m ²	smíšená	velmi dobrý	pozemek 907 m ²	
4	Trávní dvůr č.p. 356, Hrabětice, okres Znojmo	1300 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 2981 m ²	
5	Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod	1000 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 5 973 m ²	
6	Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město	1768 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1105 m ²	
7	Hýsly č.p. 165, okres Hodonín	1300 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1300 m ²	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5 082,59 Kč	0.9	4 574,33 Kč
2	3 666,67 Kč	0.9	3 300,00 Kč
3	5 100,00 Kč	0.9	4 590,00 Kč
4	3 076,92 Kč	1	3 076,92 Kč
5	5 500,00 Kč	1	5 500,00 Kč
6	5 684,39 Kč	1	5 684,39 Kč
7	3 153,85 Kč	1	3 153,85 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	3 076,92 Kč
Maximální hodnota		(případ č.6)	5 684,39 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.85
Střední hodnota			4 268,50 Kč

Medián	4 590,00 Kč
Rozdíl max-min	2 607,47 Kč

Základní cena: 4 268,50 Kč/m²

Úprava ceny: 4 268,50 Kč * 1,0000 = 4 268,50 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

4 268,50 Kč/m²

* 1818 m²

= 7 760 133 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 760 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

6 820 430 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

7 730 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 760 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

Stanovení obvyklého nájemného

Skladové a výrobní prostory v budově č.p. 630

Palackého náměstí č.p. 630, Dobrovice, okres Mladá Boleslav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Palackého náměstí č.p. 630, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	1632 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	Nevytápěné prostory ve 3 podlažích bez zázemí zaměstnanců, bez funkčního výtahu	
1	Debřská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	987 m ²	smíšená	dobry	většinou v jednom podlaží, možnost vytápění, zázemí zaměstnanců	
2	Boleslavská, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	716 m ²	cihlová	dobry	vytápěné se zázemím , kanceláři, prodejnou	
3	Březno, okres Mladá Boleslav	1000 m ²	montovaná	novostavba	v jednom podlaží, nevytápěné, bez zázemí	
4	Tovární, Dolní Bousov, okres Mladá Boleslav	2000 m ²	cihlová	dobry	výtahy, zázemí zaměstnanců,	
5	Březovice, okres Mladá Boleslav	1838 m ²	cihlová	velmi dobrý	přízemní vytápěné prostory, zázemí zaměstnanců	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40,53 Kč	0.9	36,47 Kč	1	1.19	0.85	1.1	1.12	1	1.246168	29,27 Kč
2	55,00 Kč	0.9	49,50 Kč	1	1.21 ¹	1	1.1	1.19	1	1.58389	31,25 Kč
3	50,00 Kč	0.9	45,00 Kč	1	1.17	0.9	1.19	1.1	1	1.378377	32,65 Kč
4	49,00 Kč	0.9	44,10 Kč	1	0.92	1	1.1	1.1	1	1.1132	39,62 Kč
5	21,76 Kč	0.9	19,59 Kč	1	0.96	1	1.19	1.15	1	1.31376	14,91 Kč
Celkem průměr											29,54 Kč
Minimum											14,91 Kč
Maximum											39,62 Kč
Směrodatná odchylka - s											9,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38,60 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K2; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$29,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1632 \text{ m}^2}$$

$$= 48\,207 \text{ Kč/měsíc}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

48 000 Kč/měsíc

Byty v domě č.p. 630

Bytová jednotka, Palackého náměstí č.p. 630, Dobrovice, okres Mladá Boleslav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Palackého náměstí č.p. 630, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	85 m ²	cihlová	dobry	bez balkonu, možnost sklepa, parkování ve dvoře domu	
1	9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	120 m ²	cihlová	po rekonstrukci	bez balkonu a sklepa, parkování na parkovišti u domu	
2	9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	25 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez balkonu a sklepa, užívání zahrady, parkování na ulici	byt částečně zařízen nábytkem
3	Víta Nejedlého, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	77 m ²	cihlová	dobry	balkon, užívání obytné zahrady, parkování na pozemku	
4	Hradištská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	70 m ²	cihlová	dobry	bez balkonu a sklepa, parkování v blízkosti domu	
5	Hradištská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	40 m ²	smíšená	dobry	bez balkonu a sklepa, parkování v blízkosti domu	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	166,67 Kč	0.9	150,00 Kč	1.04	0.86	1	1.15	0.99	1	1.0182744	147,31 Kč
2	220,00 Kč	0.9	198,00 Kč	1.04	1.24 ¹	1	1.15	0.99	1.02	1.497573792	132,21 Kč
3	207,79 Kč	0.9	187,01 Kč	1.06	1.03	1	1.1	1.1	1	1.321078	141,56 Kč
4	142,86 Kč	0.9	128,57 Kč	1.06	1.06	1	1.05	0.98	1	1.1561844	111,20 Kč
5	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1.06	1.18	0.98	1.05	0.98	1	1.261331736	142,71 Kč
Celkem průměr										135,00 Kč	
Minimum										111,20 Kč	
Maximum										147,31 Kč	
Směrodatná odchylka - s										14,39 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										120,61 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										149,39 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K2; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

135,00 Kč/m²/měsíc

Byt v 1.NP: 135,00*84,85= 11 454,7511 450,-Kč/měsíc

Byt ve 2.NP: 135,00*101,11= 13 649,8513 650,-Kč/měsíc

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 630 a pozemku parc. č. 39 v obci Dobrovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dobrovice na listu vlastnictví č. 901 a určení obvyklého nájemného.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí v dané lokalitě, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7 730 000,- Kč

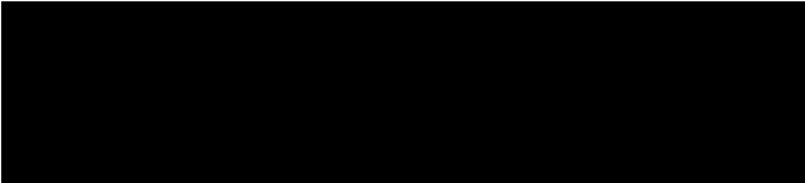
Slovy: sedmmilionůsedmsettřicettisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,



V Praze, dne 20.03.2024



Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 020423/2024.

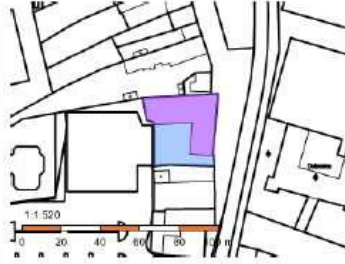
H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, situace, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	29
Obec:	Dobrovice [535672]
Katastrální území:	Dobrovice [627470]
Číslo LV:	901
Výměra [m ²]:	1159
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 s číslem popisným:	Dobrovice [27477] ; č. p. 630; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 29
Stavební objekt:	č. p. 630
Ulice:	Palackého náměstí
Adresní místa:	Palackého náměstí č. p. 630

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Start - spol. s r.o.	

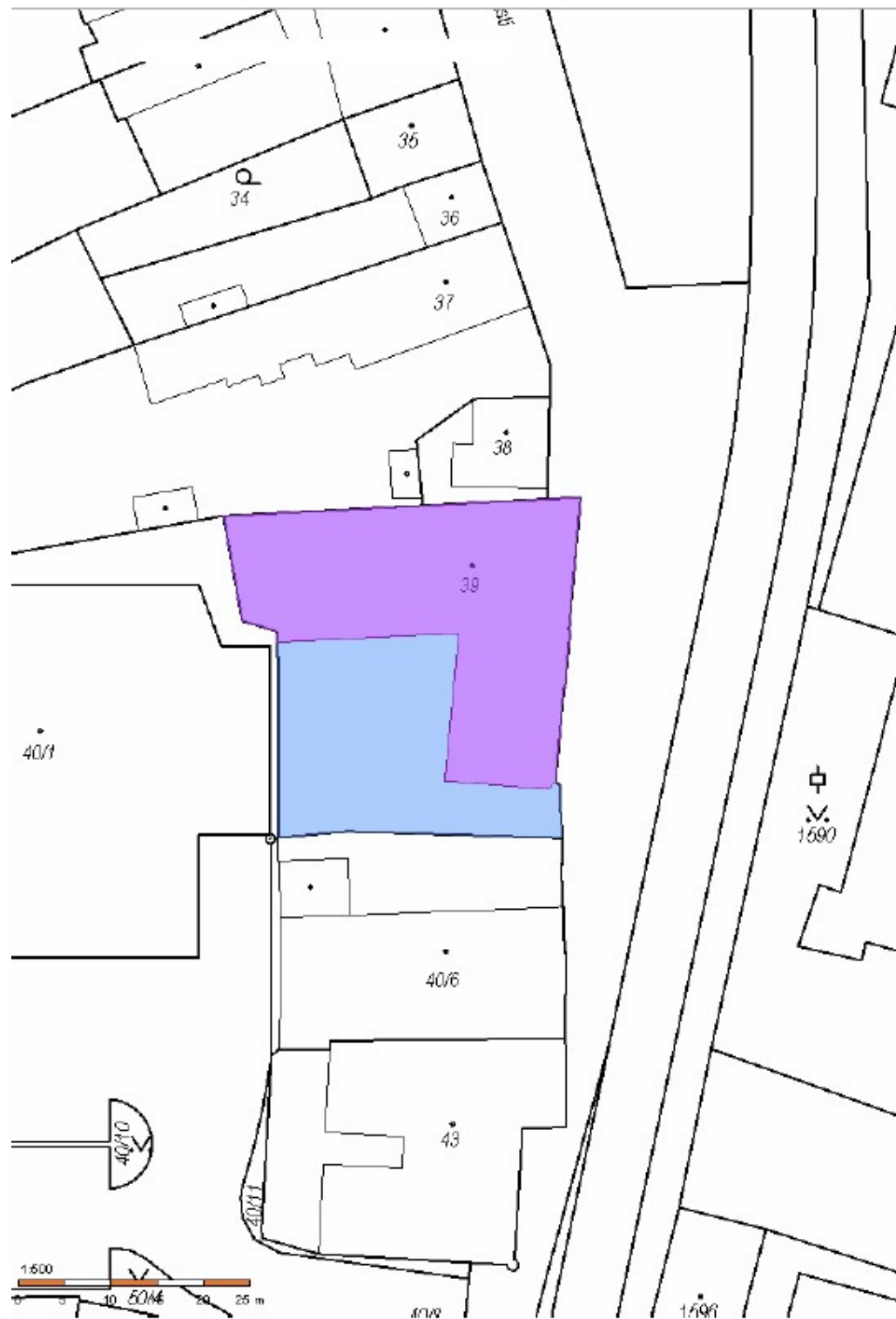
Způsob ochrany nemovitosti	
Název	chráněná ložisková území

Seznam BPEJ	
Parcela nemá evidované BPEJ.	

Omezení vlastnického práva	
Typ	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

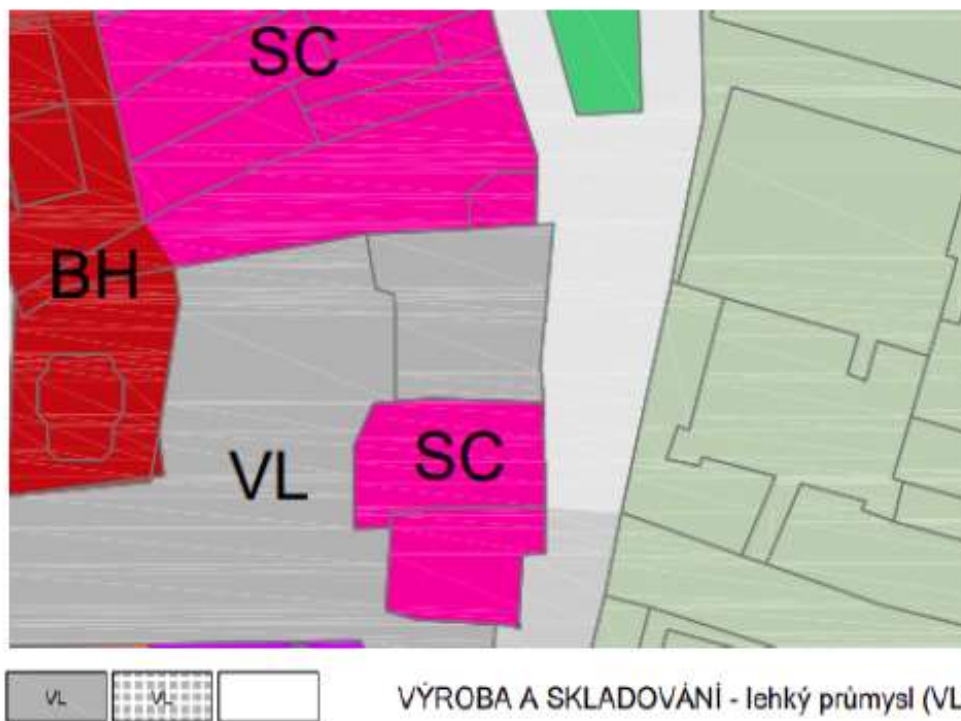
Jiné zápisy	
Typ	Dražební vyhláška Exekuční příkaz k postižení závodu Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Start - spol. s r.o. Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Start - spol. s r.o. Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Start - spol. s r.o. Spojení exekucí ke společnému řízení

Ortofoto mapa





Územní plán



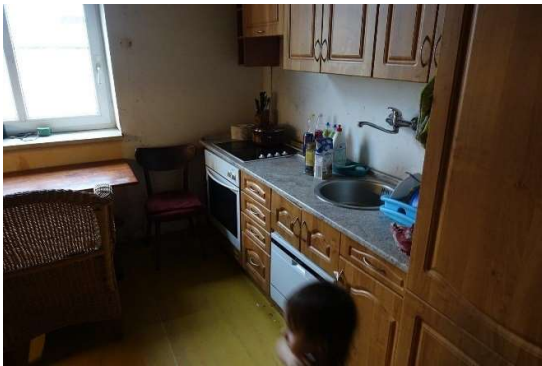
Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

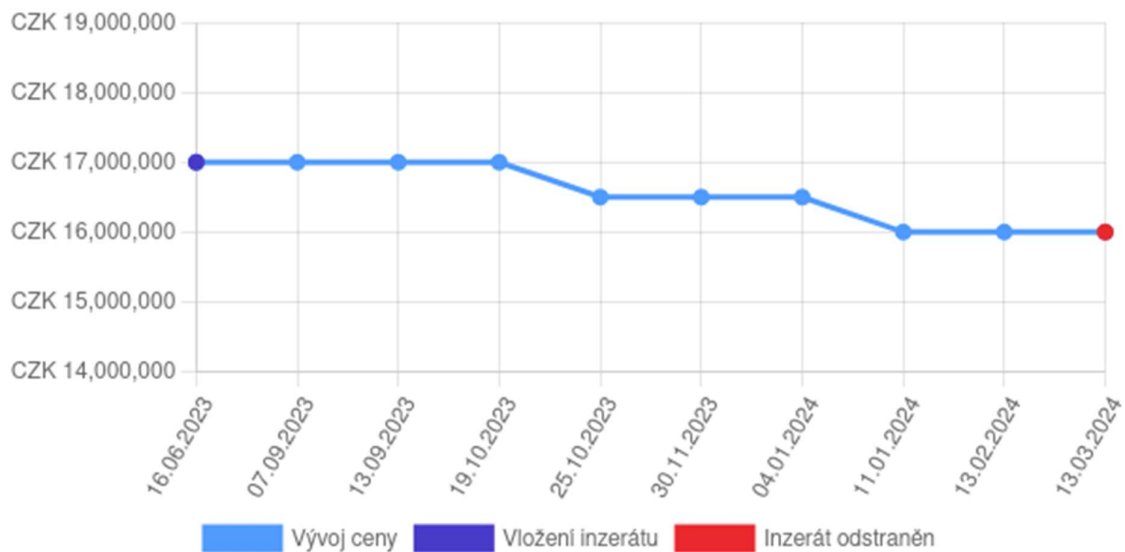


Nebytový prostor / kancelář, 3148 m², Pěčice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 16 000 000 Kč

Lokalita: Pěčice, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

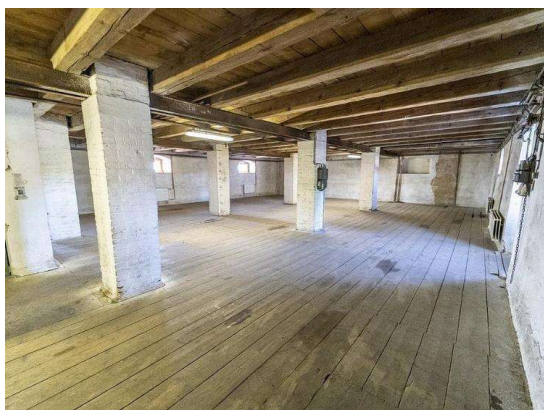


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

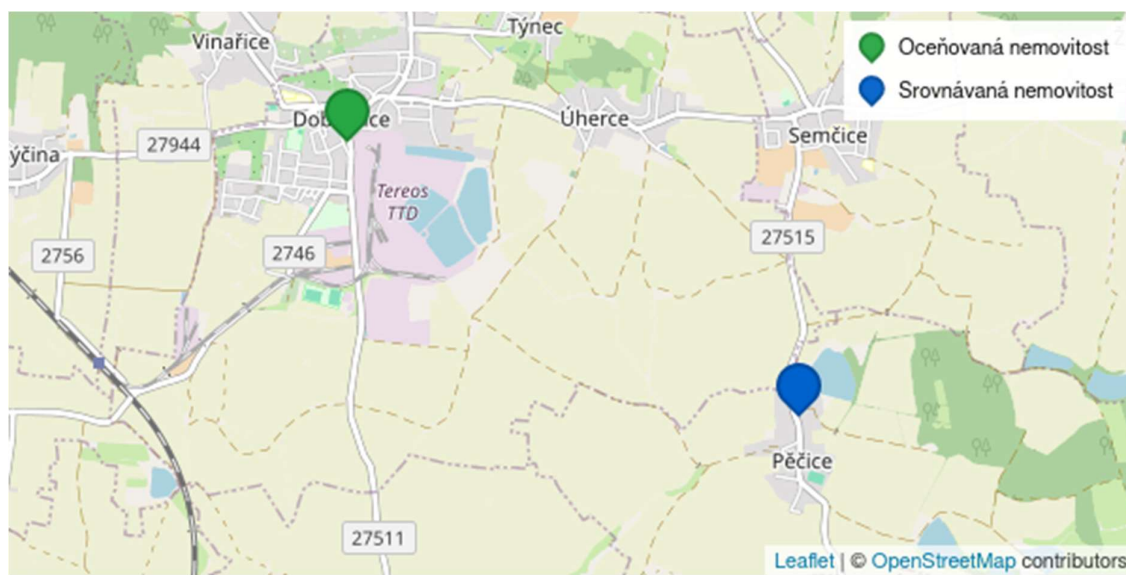
Lokalita	Pěčice, okres Mladá Boleslav	Cena	16 000 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smišená
Plocha pozemku	7419 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	3148 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Pěčice, prodej komerční nemovitosti (sklady 2700 m², rodinný dům 206 m² na pozemcích 7419 m²) Nabízím k prodeji komerční areál v obci Pěčice u Mladé Boleslavi. Jedná se o komerční budovu se třemi nadzemními podlažími a podkrovím, aktuálně sloužící jako sklady, o zastavěné ploše cca 680 m², rodinný dům o zastavěné ploše 206 m² se třemi bytovými jednotkami a dílnu s přístřešky o zastavěné ploše 242 m². Budovy se nachází na souboru pozemků s vlastní příjezdovou cestou o celkové rozloze 7.419 m². Hlavní budova, tzv. pěčická tvrz, byla postavena roku 1588 Jindřichem z Valdštejna a je chráněnou památkou. V 18. století byla tvrz upravená na sýpku a od roku 2005 sloužila jako sklady. Budova je ve velmi dobrém stavu, kolem roku 2000 byla kompletně vyměněná střecha za pálené tašky, podlahy jsou konstruovány na velmi vysokou nosnost (1t/m²). Budova má funkční výtah s platnými revizemi, centrální vytápění v mědi s kotlem na tuhá paliva pro temperování teploty v budově (v topném systému je napuštěna nemrzoucí směs). V roce 2008 byl vystavěn nový komín Schiedel. Budova je připojena na vlastní studnu (před 4 roky bylo instalováno nové čerpadlo) a je hotová vodovodní přípojka, která je aktuálně dovedena vedle budovy (zatím není připojena). Elektřina je vedena v mědi a je také velmi naddimenzovaná pro dřívější provoz strojů sýpky. Po celé nemovitosti jsou umístěny boxy s elektřinou 230V / 24V / 400V. Budova má zabudovaný funkční alarm s možností připojení na pevnou linku a také se na střeše nachází internetová wi-fi anténa (poskytovatel nabízí pro areál internet zdarma). Vedle hlavní budovy je umístěná dřevěná dílna s vysokým stropem (zastavěná plocha 100 m²). Na dílnu navazují dva přístřešky o celkové ploše 142 m². Součástí prodeje je i rodinný dům o zastavěné ploše 206 m², ve kterém naleznete tři bytové jednotky. Dům je kompletně podřezaný, má hotové nové štukové omítky. Polovina domu má nové zateplení polystyrenem. Dům má plastová okna, plechovou střechu, nové rozvody elektřiny a je připojen na vodovod. Odpady jsou svedeny do vlastního septiku. Vytápění je řešeno křbovými kamny a v jednom z bytů navíc elektrokotlem. V bytech jsou nové koupelny a v bytě 1+1 je nová kuchyňská linka. Dvě bytové jednotky 1+1 a 2+1 jsou nyní prázdné a třetí jednotka je obsazena nájemníky. Budovy jsou obklopeny velkými pozemky. Rodinný dům má vlastní zahradu před domem i za domem. Pěčická tvrz má samostatný rovinatý pozemek o ploše 2.441 m², který je ze dvou stran obklopen původní ohradní zdí. Poblíž pozemku se rozkládá Mlýnský rybník. Obec Pěčice se nachází 10 km jihovýchodně od Mladé Boleslavi a žije zde 216 obyvatel. Nejbližší město Dobruška je vzdálené 5km, kde naleznete vše potřebné; od lékaře přes potraviny, kavárnu, restaurace až po známý cukrovar a lihovar. Přímo v obci Pěčice je malá hospůdka, pošta a obecní úřad. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, neváhejte mne kontaktovat a domluvit si osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

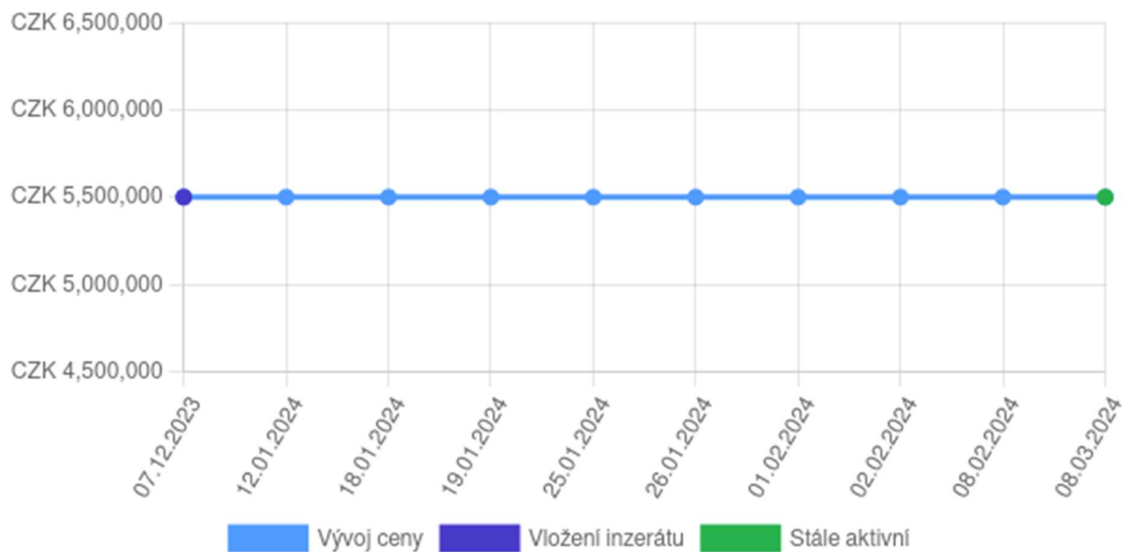


Nebytový prostor / kancelář, 1500 m², Boleslavská, Mšeno, okres Mělník

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Boleslavská, Mšeno, okres Mělník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Boleslavská, Mšeno, okres Mělník	Cena	5 500 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Včetně provize a právních služeb
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1200 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	1500 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

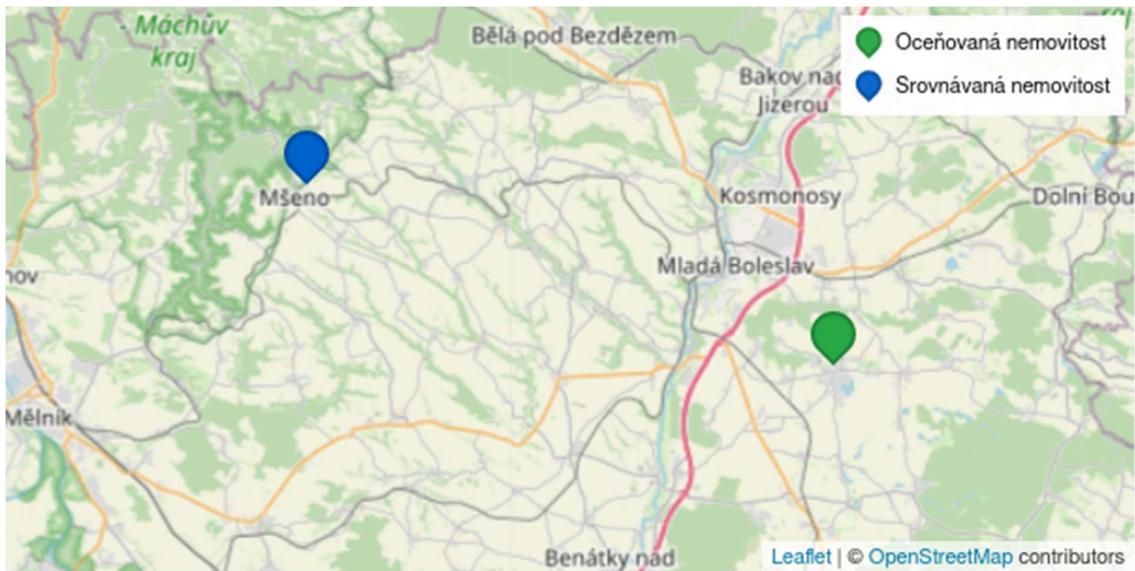
Máte rádi výzvy, hledáte objekt k revitalizaci, k podnikání? Nabízím na prodej budovu, bývalého mlýna v obci Mšeno. Je to zděná 3 podlažní budova se starou technologií mlýna. Celý objekt je určen k rekonstrukci a nabízí širokou škálu možností pro využití. Část stavby je opatřena novými plastovými okny. Stavba je vedena jako občanská vybavenost. Je přístupná z hlavní ulice Boleslavská a je napojena na vodu, elektřinu a kanalizaci. Celý objekt je součástí areálu, který se právě prodává a dělí na menší celky. Předmětem prodeje je stavba a pozemek vyznačený v plánu, u fotografií. Vzhledem k rozsahu objektu doporučuji prohlídku. Hlavní využití plochy dle ÚP Mšeno:- pozemky staveb pro bydlení, pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům města, pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně). Pro bližší informace volejte makléře. Ev. číslo: 645688.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

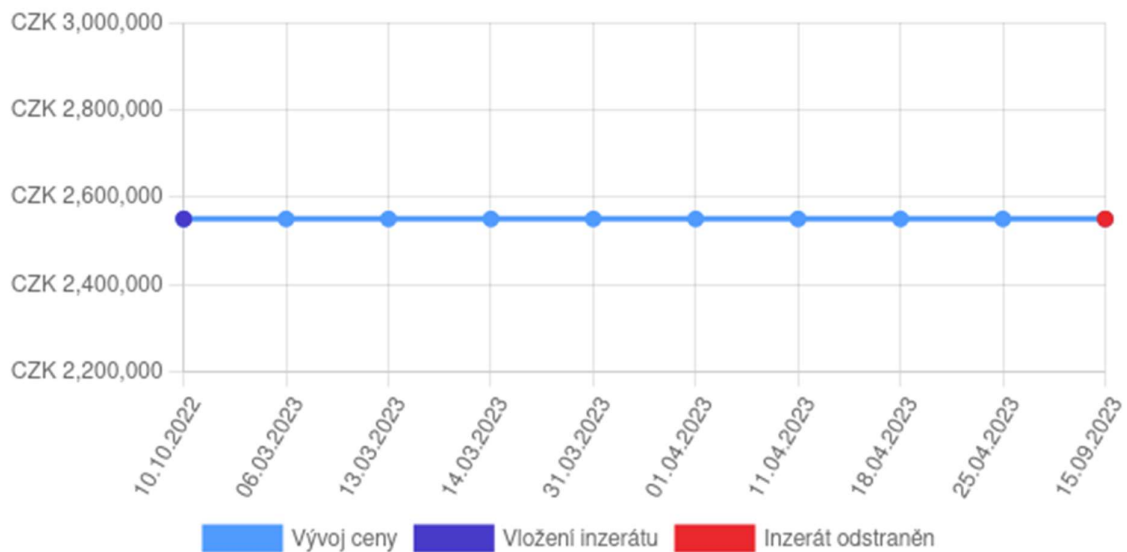


Nebytový prostor / kancelář, 500 m², Březovice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2 550 000 Kč

Lokalita: Březovice, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

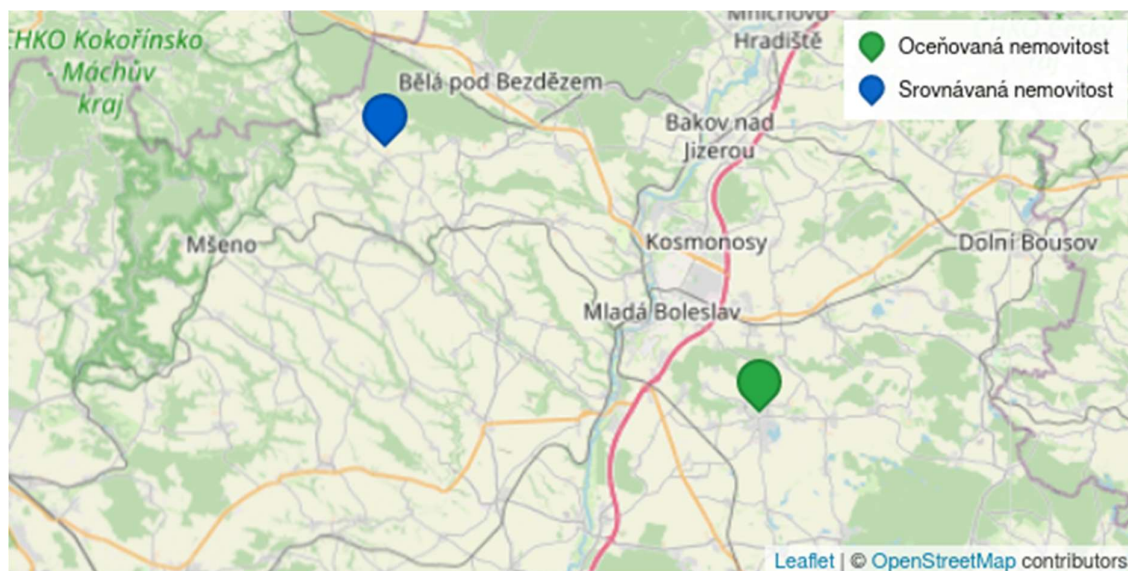
Lokalita	Březovice, okres Mladá Boleslav	Cena	2 550 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	369 m ²
Užitná plocha	500 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji skladové prostory o celkové výměře 907 m² v obci Březovice. Jedná se o patrovou, zděnou halu, která je rozdělena na dvě hlavní dílny. Dále zde naleznete kancelář, příruční sklad. Vstup do prostor zajišťují 2x vjezdová vrata různých velikostí. Podlahy jsou betonové, bez omezení nosnosti. V prostorách naleznete rozvody vzduchu + kompresorovnu, elektrina ve žlabech u stropu pro snadnější připojení stroje. Vytápění objektu zajišťuje společný kotel na tuhá paliva. Zastavěná plocha činí celkem 369 m² + 538 m² manipulační plochy. Uvedená cena je bez DPH. V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat. Štítek energetické náročnosti budovy dosud nebyl vypracován. Z tohoto důvodu a především dle nařízení zákona jsme povinni uvádět pouze třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

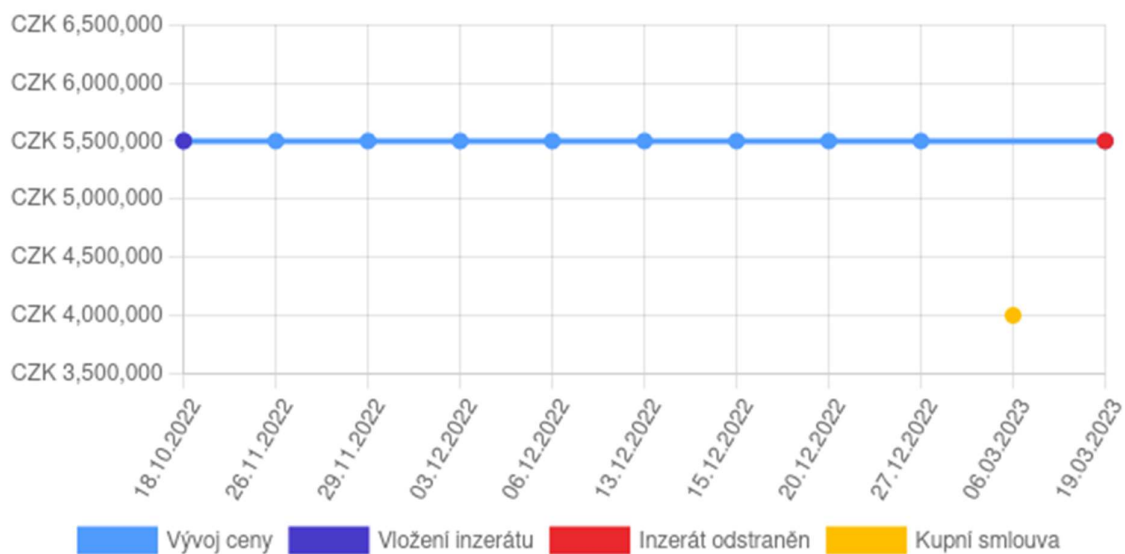


Nebytový prostor / kancelář, 1300 m², Trávní dvůr
č.p. 356, Hrabětice, okres Znojmo

Celková cena: 4 000 000 Kč

Lokalita: Trávní dvůr č.p. 356, Hrabětice, okres
Znojmo

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

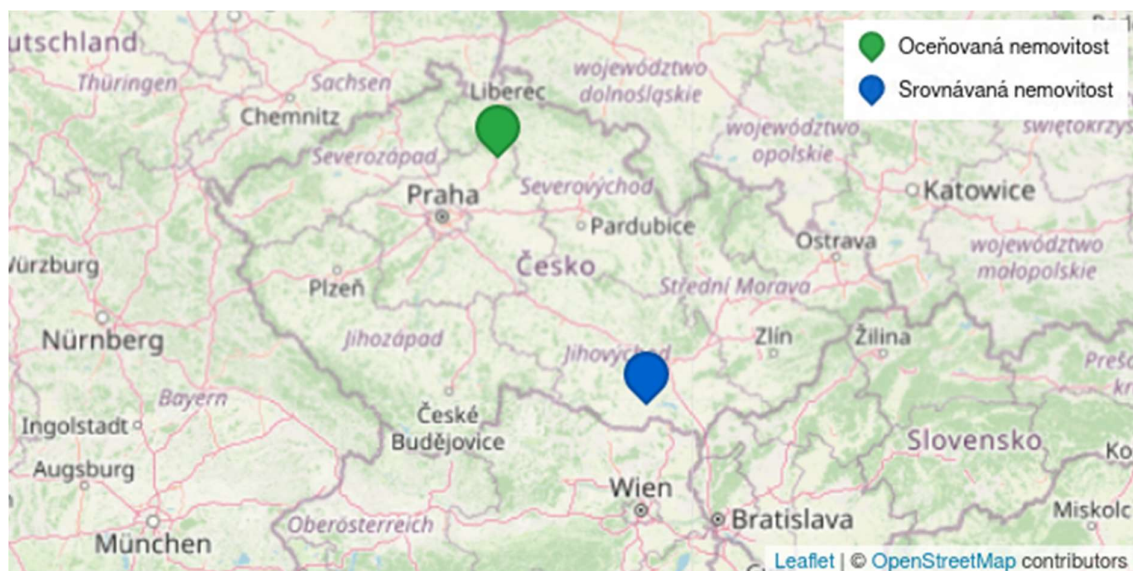
Lokalita	Trávní dvůr č.p. 356, Hrabětice, okres Znojmo	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.03.2023	Číslo řízení	V-1758/2023-713
Poznámka k ceně	+ provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2981 m ²	Stav	Velmi dobrý
Zastavěná plocha	1574 m ²	Užitná plocha	1300 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Prodáme komerční objekt v obci Hrabětice, okr. Znojmo. Nachází se na ulici Trávní dvůr na okraji obce. Celková plocha pozemku činí 2.981 m². Objekt má vlastní studnu, odpad je řešen septikem. Možnost obnovení připojení elektřiny a plynu. Vhodné jako skladovací prostory, výroba, atd.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

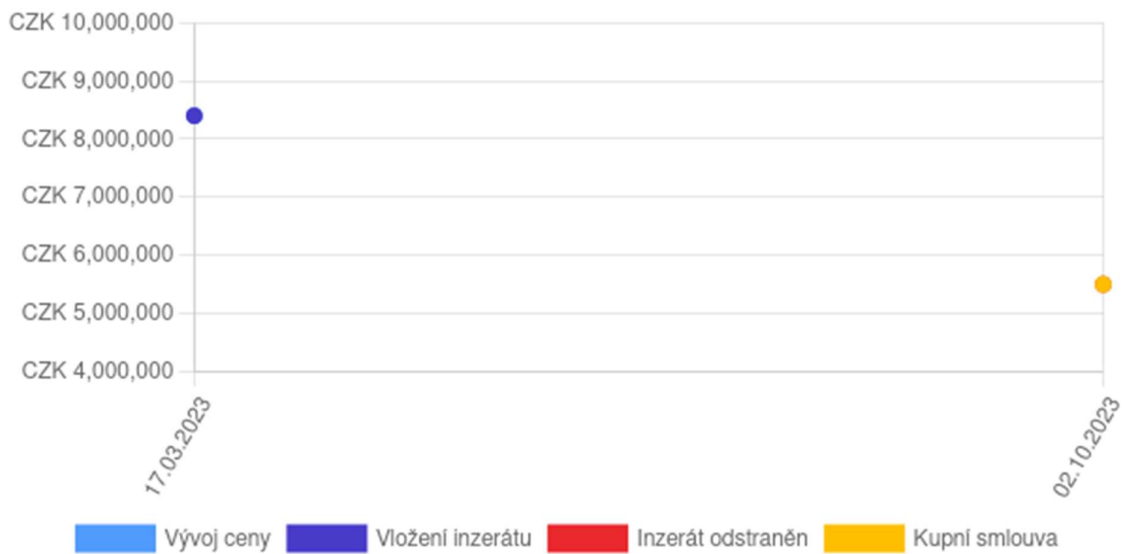


Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

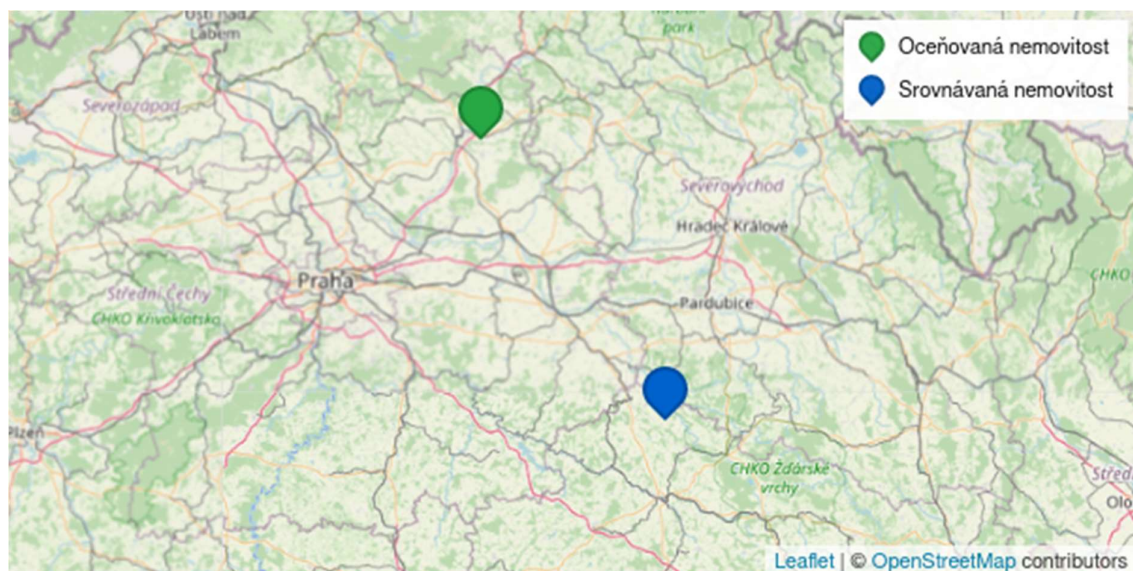
Lokalita	Nejepín č.p. 18, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2023	Číslo řízení	V-5752/2023-601
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	5973 m ²
Stav	Dobrý	Elektrína	230V a 400V, 120V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	916 m ²
Užitná plocha	1000 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik, Jímka
Voda	Místní zdroj		

Předmětem prodeje je samostatný, výrobní areál zaměřený na dřevozpracovatelský průmysl v obci Nejepín, okr.Havlíčkův Brod, kraj Vysočina. Objekt tvoří administrativní budova s technickým a hygienickým zázemím a dále provozní budova, komunikace a manipulační plochy jsou panelové. Vytápění je řešeno centrálně s vlastní kotelnou se dvěma nezávislými, automatickými kotli na dřevěný odpad nebo na uhlí. Celý areál je v provozu a výroba není přerušena. Areál je kompletně vybaven dřevozpracovatelskými technologiemi, které nejsou součástí uvedené ceny. Odkup těchto technologií dle dohody. Celková plocha pozemku areálu činí 5.973 m², oploceno, pozemek tvoří jeden celek. Bez právních či jiných omezení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

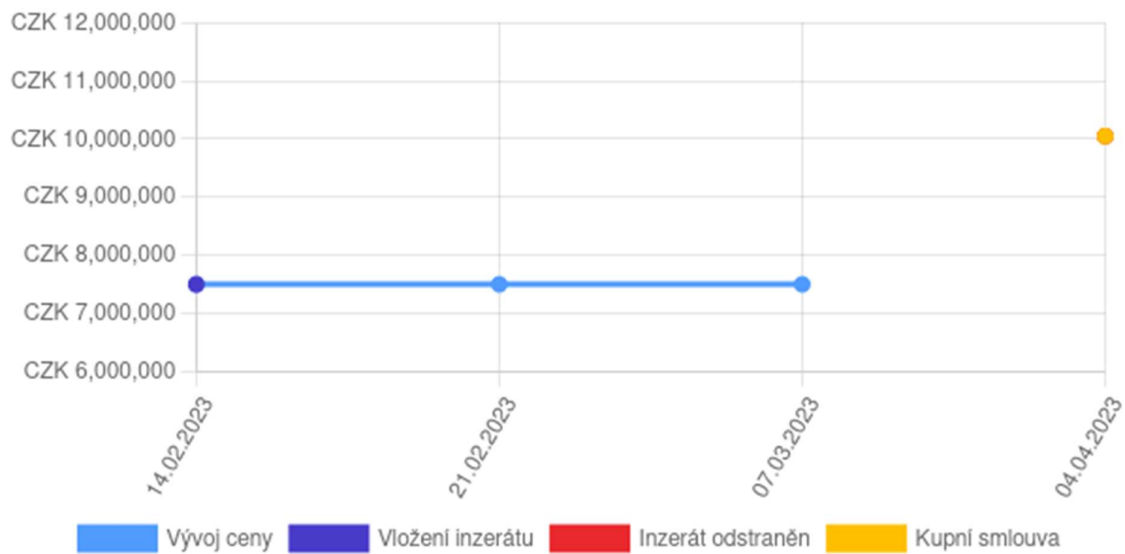


Nebytový prostor / kancelář, 1768 m², Kaštanová
č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 10 050 000 Kč

Lokalita: Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-
město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	10 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2023	Číslo řízení	V-5906/2023-702
Poznámka k ceně	Vyvolávací cena dražby!	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Zastavěná plocha	1105 m ²
Užitná plocha	1768 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

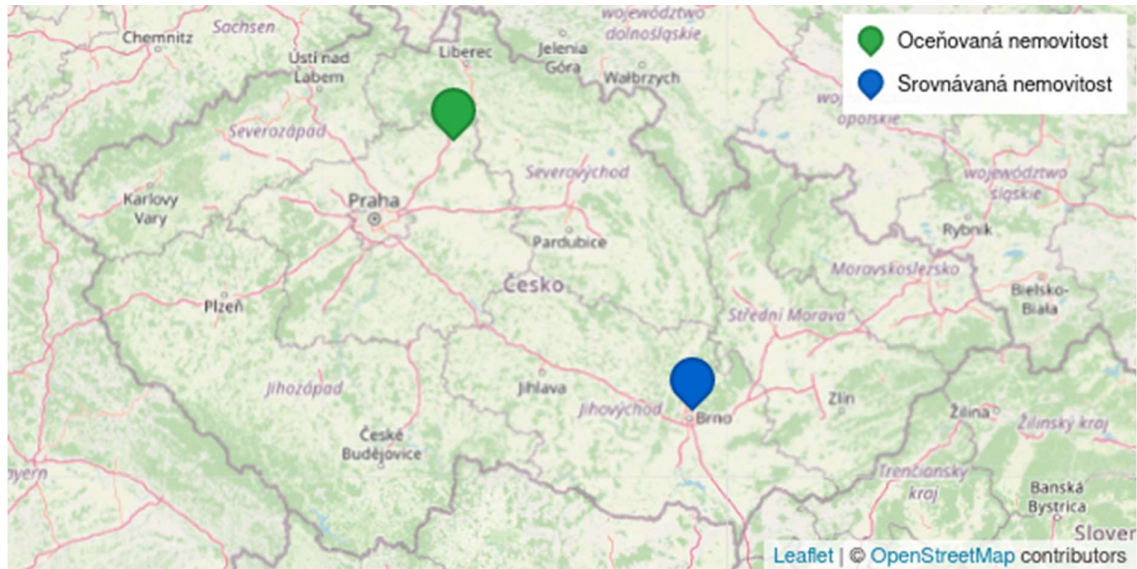
Prodej z insolvenčního řízení nejvyšší nabídce. Nemovitosti se nachází v Krajském městě Brno v areálu prodejny stavebnin po levé straně ulice Kaštanové asi 500 m od sjezdu z D1 a D2 – exit 196. Areál sestává z několika objektů. Předmětem prodeje jsou stavební objekty na pozemcích p.č. 902 a p.č. 903 včetně pozemků p.č. 902 a p.č. 903. Objekt na části pozemku p.č. 902 z uliční strany prázdný, ve dvorní části užívaný jako sklad a kanceláře. Objekt na části pozemku p.č. 903 z uliční strany užívaný jako sklad a expedice cukru, ve dvorní části užíván jako sklad. Výrobní objekt na pozemku p.č. 903 - část D Z části přízemní a z části dvoupodlažní objekt ze severní strany pozemku p.č. 903, užíván jako kanceláře, sklady a expedice cukru (výroba maloobjemových balení cukru). Standardní zděný objekt se sedlovou střechou a upraveným podkrovím ve stáří asi 60 let v průměrném ST stavu do budoucna určený k celkové rekonstrukci. Objekt přístupný přes cizí pozemek p.č. 896/1 Skladová hala na pozemku p.č. 903 - část C Přízemní dřevěný objekt se sedlovou lomenou střechou tvoří dvorní část pozemku p.č. 903. Objekt pravděpodobně z 20. let minulého století ve velmi špatném ST stavu, dle názoru znalce rovněž určen k asanaci. Dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevokazným hmyzem a houbami. Objekt na pozemku p.č. 902 - dvorní část B Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou přistavený kolmo do dvora k uliční části. Objekt v průměrném ST stavu standardně vybavený ve stáří asi 50 let. V I. NP skladové prostory, ve II. NP kanceláře. Objekt na pozemku p.č. 902 - uliční část A Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem postavený asi ve 20. letech minulého století. Objekt neužívaný ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci. Zdivo masivní bez funkční izolace proti zemi vlhkosti, dřevěné stropy a krov napadené dřevokaznými houbami, sedlový krov a eternitová krytina. Vnitřní rozvody v I. NP dožité, ve II. NP chybí (v prostorách zahájena rekonstrukce). Dle platného SÚP města je celý areál veden jako plocha pro stavby dopravní infrastruktury (dopravní řešení ulic Kaštanová, Hněvkovského, Sokolská). Areál je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě města a je příjezdný z veřejné komunikace. Celý areál je oplocený, po areálu provedeny rozvody dešťové kanalizace s napojením na veřejnou dešťovou kanalizaci, splaškové kanalizace napojené na veřejnou kanalizaci a centrální ČOV, dále rozvody vody, plynu, el. energie a zpevněné komunikace.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace

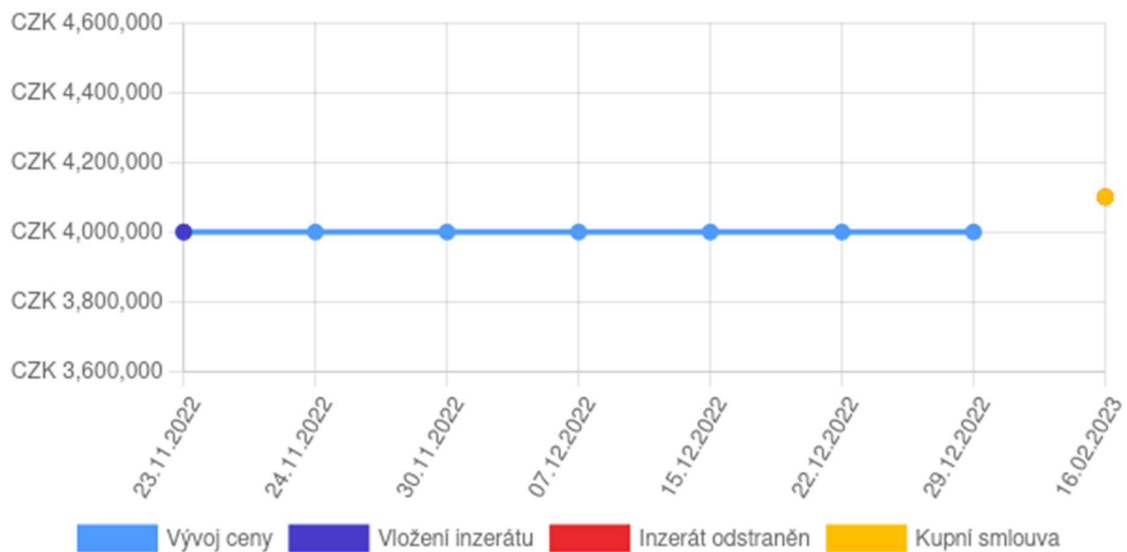


Nebytový prostor / kancelář, 1300 m², Hýsly č.p. 165, okres Hodonín

Celková cena: 4 100 000 Kč

Lokalita: Hýsly č.p. 165, okres Hodonín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

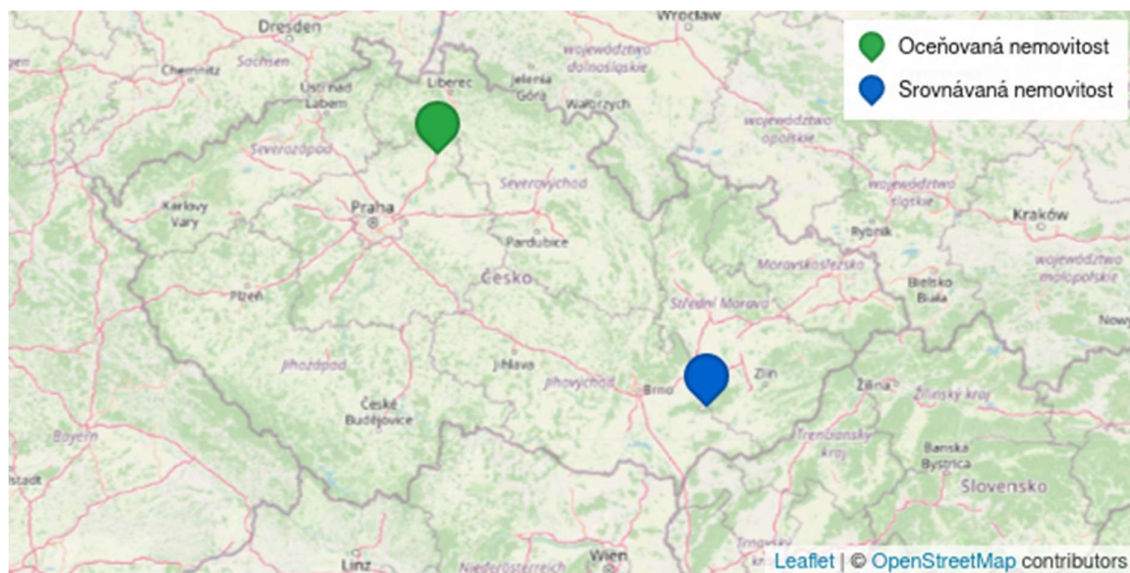
Lokalita	Hýsly č.p. 165, okres Hodonín	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.02.2023	Číslo řízení	V-606/2023-738
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha	1300 m ²	Užitná plocha	1300 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízíme k prodeji hospodářskou budovu, která se nachází v obci Hýsly. Hospodářská budova se nachází v okrajové části obce, v areálu bývalého kravína. Budova je napojená na vodovod a elektrickou energii (vlastní trafostanice). Střecha - eternit. Vytápění - kotel na tuhá paliva. Došlo k částečné výměně oken (plastová). Užitná plocha je cca 1300 m². K dispozici WC a koupelna. V budově byla v minulosti dřevovýroba a stolařská dílna. Vjezd vyhovuje osobním i nákladním automobilům. Půdorys budovy s rozmístěním jednotlivých prostor zašleme případným zájemcům na email. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné ze skladových a výrobních ploch

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

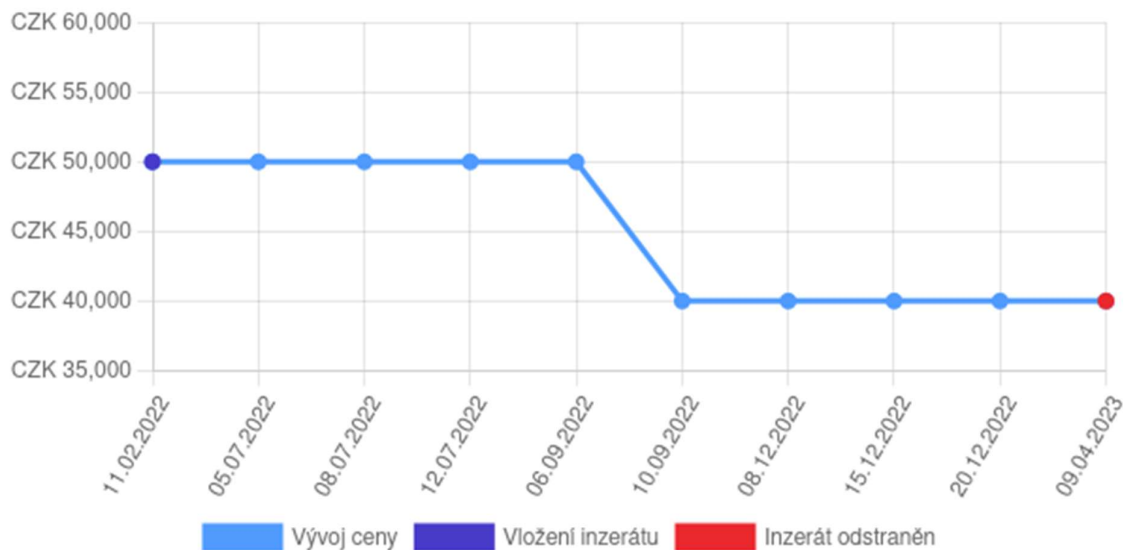


Nebytový prostor / kancelář, 987 m², Debrská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 40 000 Kč

Lokalita: Debrská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

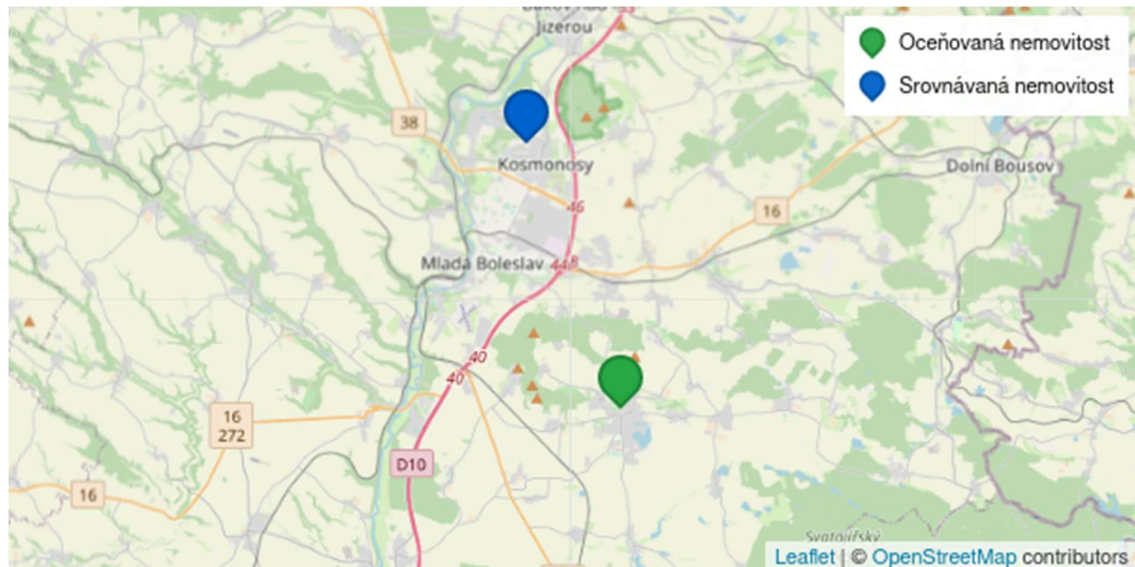
Lokalita	Debřská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	Cena	40 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Vytápění	Jiné	Užitná plocha	987 m ²

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje pronájem velkých skladových prostorů celkové výměře 1497 m², příp. prostoru pro kovovýrobu v Kosmonosích u Mladé Boleslavi. Jedná se o 8 částečně oddělených prostor, v jedné části s výškou stropu až 9m. V prostorách je připravené plynové vytápění + v bývalé kovodílně ještě doplněno kamny na pevná paliva. V prvních prostorách jsou krásné klenuté stropy, tento by byl vhodný i např. pro restauraci. č.2 Dílna na kovozpracování 385 m² 50tisíc , tj. 130 Kč /m² č.4- č.9 sklady 35 tisíc/ měsíčně 290 m² tj. 120 Kč/m² č.10 sklad 40 tisíc/ měsíčně 193 m² tj. 207Kč/ měs je vysoká až 8 metrů Cena prostoru dle výměry. Případné stavební úpravy je možné uhradit formou odpuštění z nájmu. Vratné kauce : 1 měsíční nájem. Provize RK je 1 měsíční nájem Energii si nájemce hradí dle spotřeby každý sám Ev. číslo: 637878. Energetický štítek: G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

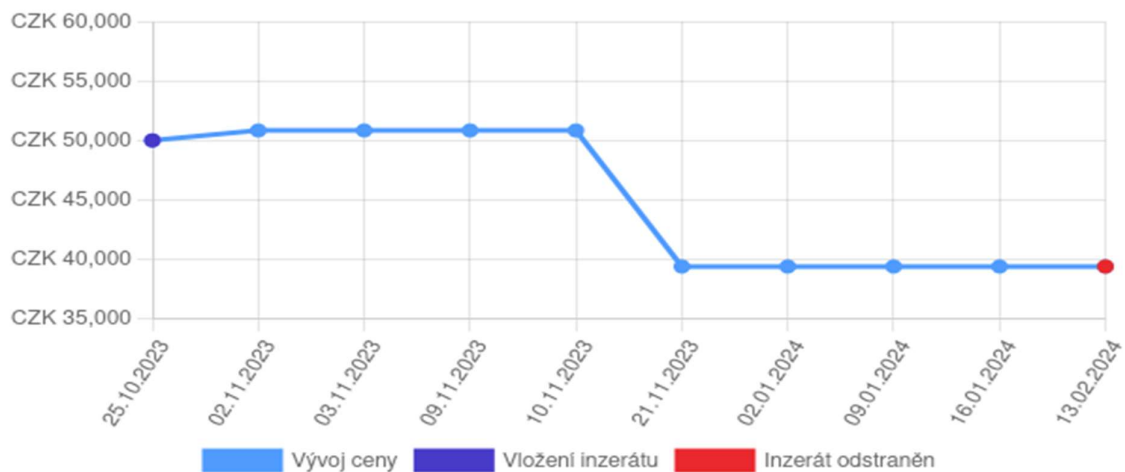


Nebytový prostor / kancelář, 716 m², Boleslavská, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 39 380 Kč

Lokalita: Boleslavská, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

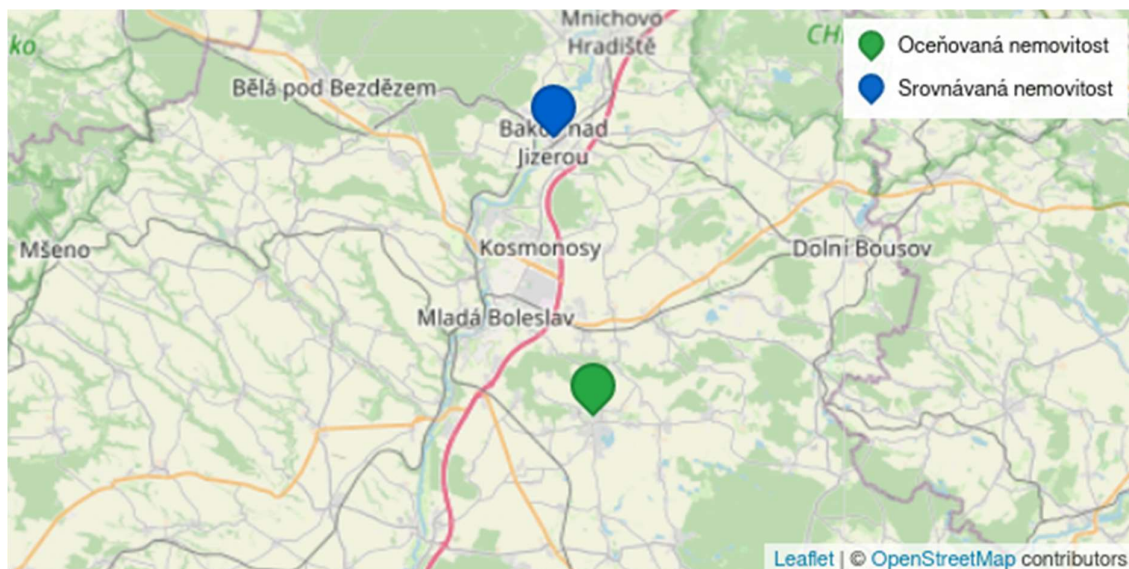
Lokalita	Boleslavská, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	Cena	39 380 Kč
Poznámka k ceně	+ náklady na provoz, elektřina, voda, plyn. Kauce ve výši dvou měsíčních nájmů.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2800 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	716 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Skvělá příležitost pro podnikání - až 3 700 m². Nabízíme k dlouhodobému pronájmu multifunkční komerční areál obchodních a skladových prostor, na frekventované komunikaci v Bakově nad Jizerou, 8 km od Mladé Boleslavi a 2 km od rychlostní silnice D10. Lokalita velmi vhodná i pro realizaci obchodních aktivit v Praze či jako rozvojové strategické místo společnosti ze vzdálenějších regionů (méně než 1 hodinu jízdy od centra Prahy). Uzavřený a uzamykatelný areál se skládá ze dvou budov a manipulační plochy - skladových, kancelářských a obchodních prostor s výlohami a vstupem i z ulice. Skladové prostory dostupné z manipulační plochy. Areál se skládá z jednotlivých částí – jedná se o prodejny, sklady (vytápěné i nevytápěné), kanceláře a sociální zázemí. Možnost pronájmu zastavěné i nezastavěné plochy, areál je vhodný k provozování kombinované činnosti skladování a manipulace s materiálem zároveň se vzorkovnou, prodejnou, rozvozem či jinou obchodní činností. Areál je pomyslně rozdělen na hlavní prodejnu s výlohami a zázemím 326 m² a pozemkem (částí manipulační plochy) o výměře 300 m² a dále na vedlejší prodejnu opět se sociálním zázemím a se sklady o podlahové ploše 390 m² a pozemky 2.500 m². Prodejny jsou vytápěné. K objektům jsou jako nedílná součást pronajímány pozemky a manipulační plochy. Cena uvedená v inzerátu 1 Kč/1m² reflektuje skutečnost, že se areál skládá z více typů nemovitostí (prodejny, sklady vytápěné i nevytápěné, manipulační plocha). makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

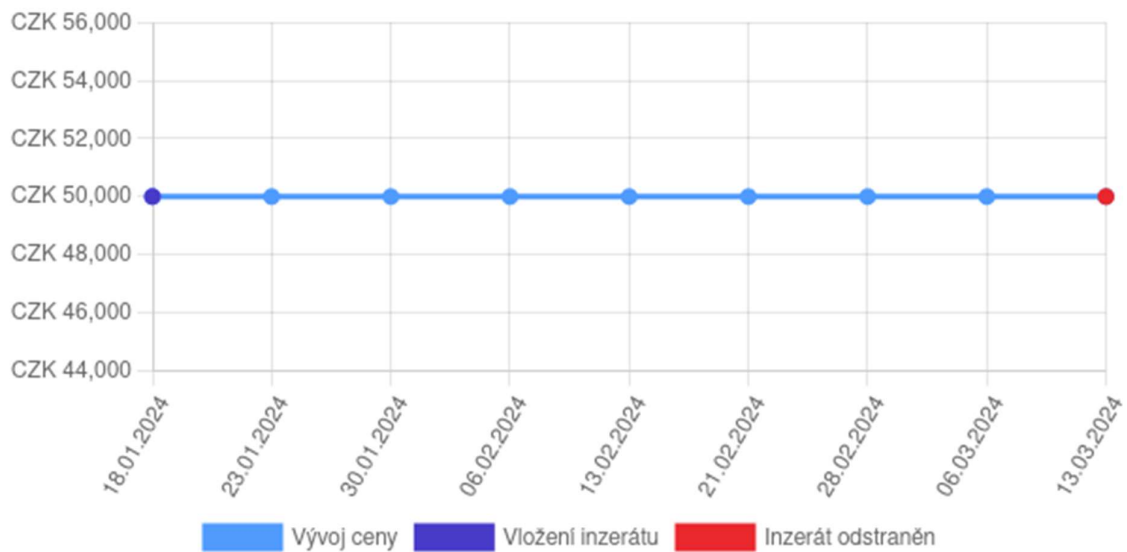


Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Březno, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 50 000 Kč

Lokalita: Březno, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

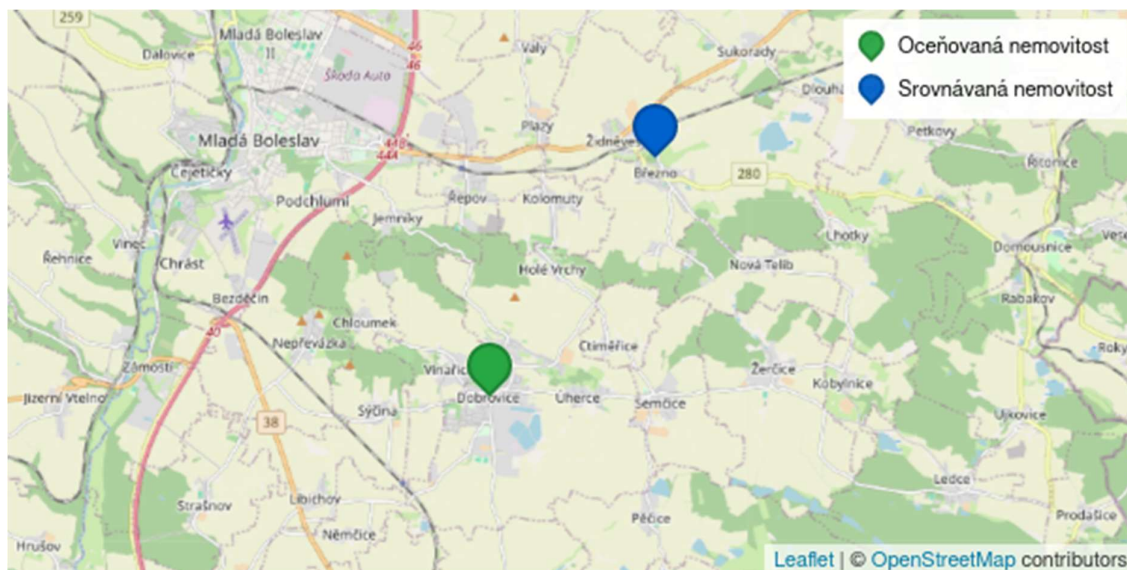
Lokalita	Březno, okres Mladá Boleslav	Cena	50 000 Kč
Konstrukce	Montovaná	Stav	Novostavba
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	1000 m ²

Nabízím k pronájmu montovanou halu, která se nachází v oploceném areálu nedaleko hlavního tahu Praha - Chemnitz - KV - Ústí v obci Střezov. Hala o podlahové ploše 1000 m² má betonovou podlahu a lze ji využít nejen, jako skladovací prostory. Montáž vrat po upřesnění s budoucím nájemníkem. Po dohodě lze vybudovat i kanceláře, toaletu, sprchy a pod. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

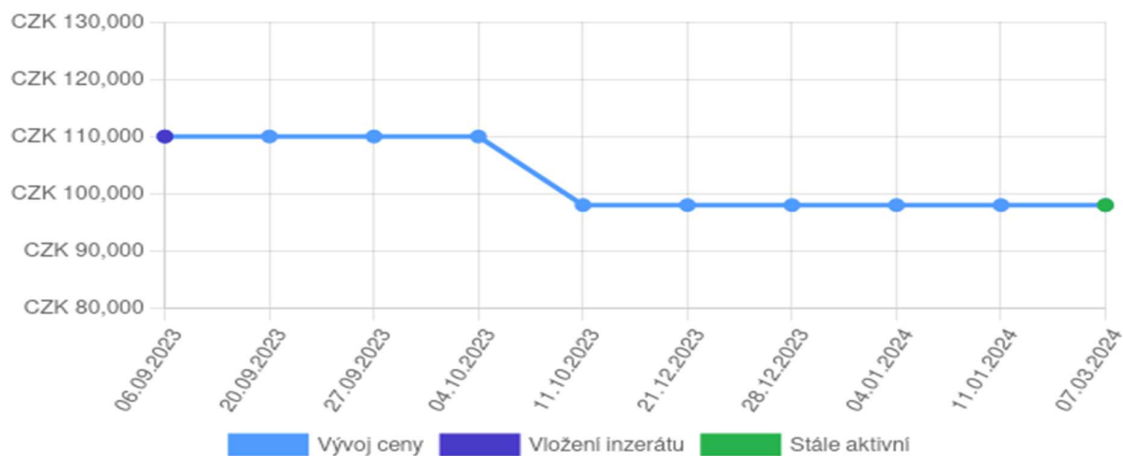


Nebytový prostor / kancelář, 2000 m², Tovární, Dolní Bousov, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 98 000 Kč

Lokalita: Tovární, Dolní Bousov, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

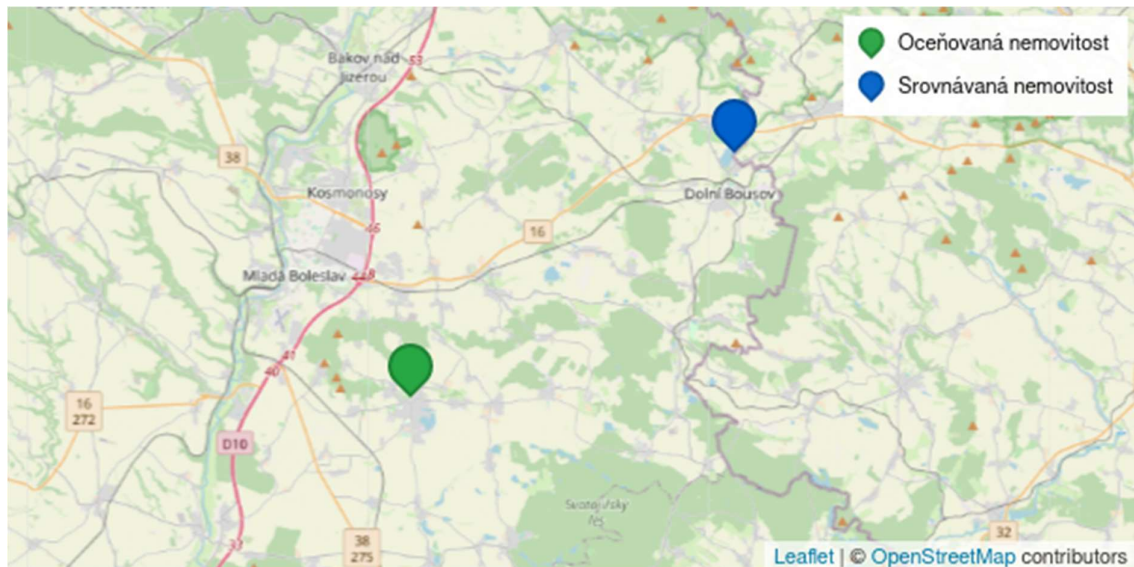
Lokalita	Tovární, Dolní Bousov, okres Mladá Boleslav	Cena	98 000 Kč
Poznámka k ceně	Zájemce neplatí provizi.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Užitná plocha	2000 m ²
Plyn	Plynovod	Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj

Cena pronájmu za m² je 49 Kč/m². Možno i část. Nabízená cena je pro využití haly jako skladového prostoru. Je možné využívat WC, kanceláře a další prostory, výše nájemného bude dle toho upravena. Hala se nachází v průmyslovém areálu bývalého výrobního závodu Proclima 23 ve městě Dolní Bousov. Objekt využívaný pro výrobu, přízemí 2000 m² a 1.patro 2000 m². Dva nákladní výtahy, 1000 kg, 2800 kg. Příruční sklady, kanceláře, šatny, WC. Několik vjezdů do budovy v úrovni terénu. Volné okolní zpevněné plochy. Vhodné pro výrobu, sklady. Příjezd TIR bezproblémový. Areál se nachází 3 km od hlavního tahu MB – Jičín. Vzdálenost Mladá Boleslav 18 km, Jičín 16 km. V okolí logistické sklady využívané pro Škodu MB. V areálu jsou další prostory k pronájmu, prostory jsou ihned k dispozici. Skladovací prostory jsou napojeny na elektrickou energii 230 a 400 V, podlahy jsou betonové. Možnost osadit alarm s dálkovým přístupem. Přístup po celých 24 hodin. Areál je oplocený, kamerový systém, okolní budovy jsou využívány. V areálu mnoho parkovacích, manipulačních ploch zpevněných panely. Součástí areálu je budova využitelná jako kancelářská plocha, možnost pronajmout i kanceláře. V areálu je voda (studna), plyn, elektřina. Výborná dostupnost: Mladá Boleslav 18 km, Jičín 14 km, Nymburk 28 km. Občanská vybavenost v obci. Dle zákona uvádíme energetickou třídu G – PENB není k dispozici. Neplatíte provizi RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

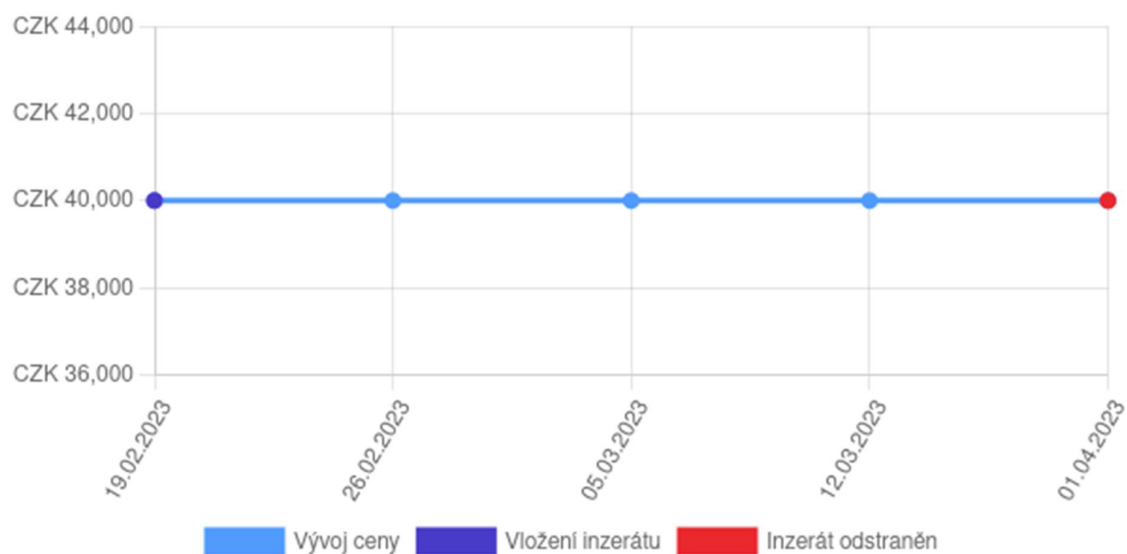


Nebytový prostor / kancelář, 1838 m², Březovice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 40 000 Kč

Lokalita: Březovice, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

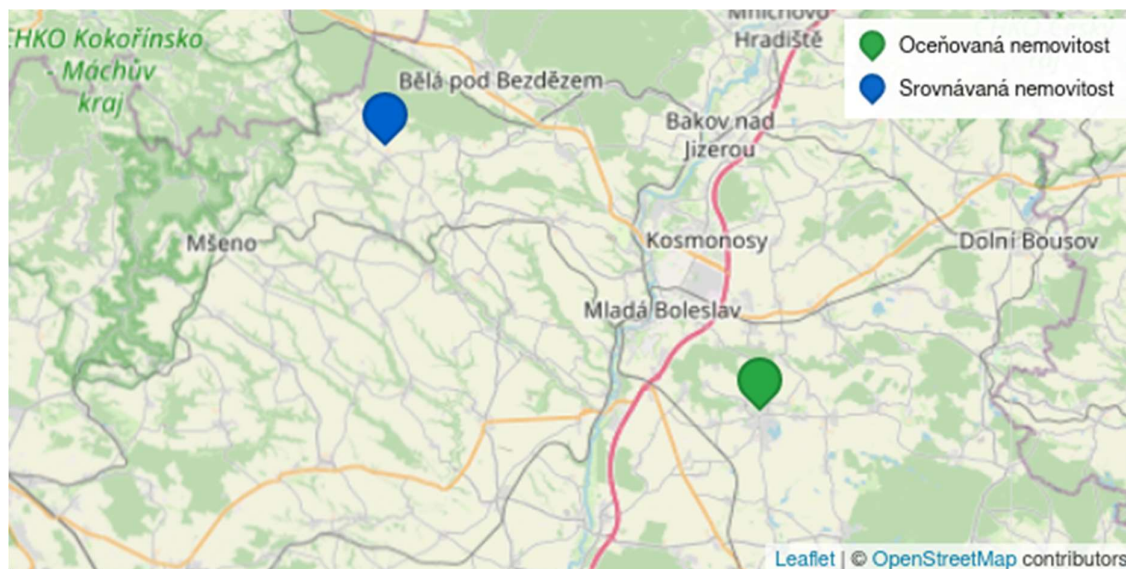
Lokalita	Březovice, okres Mladá Boleslav	Cena	40 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Zastavěná plocha	500 m ²	Užitná plocha	1838 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízíme Vám exkluzivně k pronájmu výrobní, skladové prostory o celkové výměře 500 m² v obci Březovice. Jedná se o přízemní, zděnou halu, která je rozdělena na tři hlavní dílny. Dále zde naleznete kancelář + sociální zařízení - muži/ženy, oddělené šatny, denní místnost, příruční sklad. Vstup do prostor zajišťují 3 x vjezdová vrata různých velikostí. Podlahy jsou betonové, bez omezení nosnosti. V prostorách naleznete rozvody vzduchu + kompresorovnu, elektřina ve žlabech u stropu pro snadnější připojení stroje. Vytápění objektu zajišťuje kotel na tuhá paliva. Zastavěná plocha činí celkem 496 m² + cca 800 m² manipulační plochy. V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat. Štítek energetické náročnosti budovy dosud nebyl vypracován. Z tohoto důvodu a především dle nařízení zákona jsme povinni uvádět pouze třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné z bytů

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

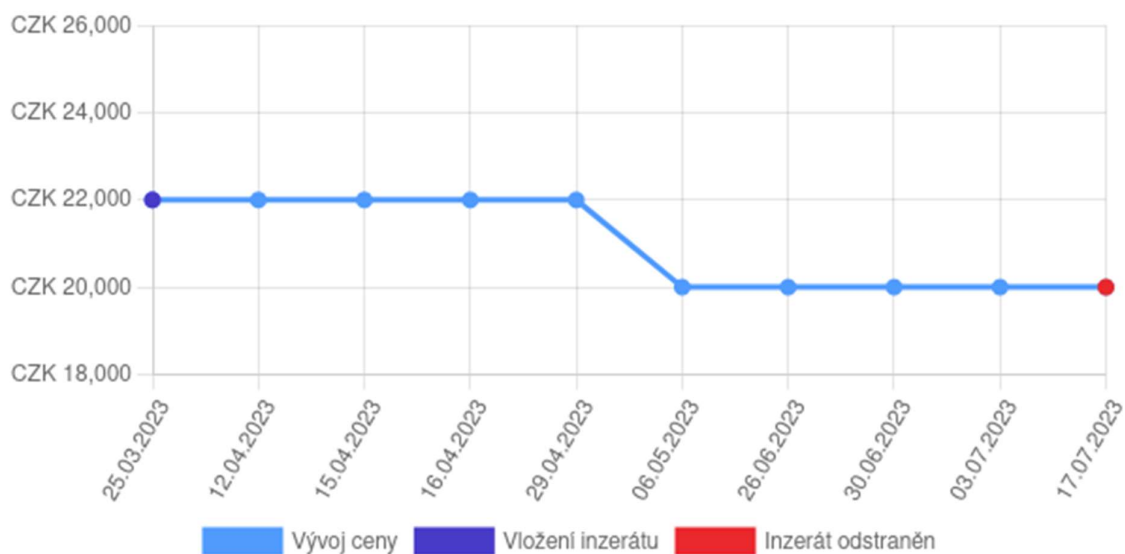


Byt, 120 m², 9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 20 000 Kč

Lokalita: 9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

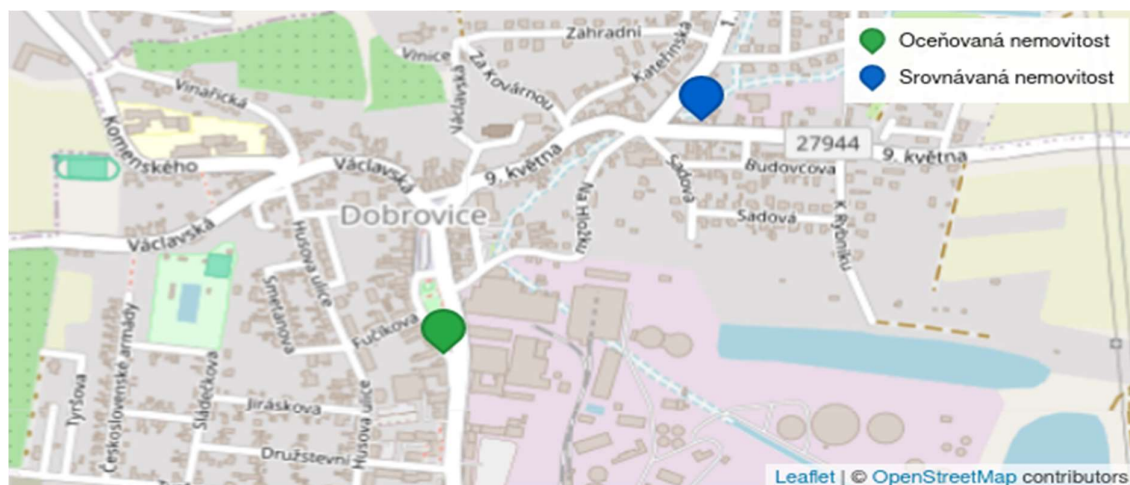
Lokalita	9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	Cena	20 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ 6.000,- Kč polatky za služby a energie (dle počtu osob)
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	120 m ²
Stav	Po rekonstrukci	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	120 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod

Nabízíme Vám k pronájmu prostorný byt 3+1 v ulici 9. května v Dobrovice u Mladé Boleslavi. Nachází se v podkroví cihlového domu a jeho výměra činní 120 m². Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné wc a komora. Vytápění bytu je ústřední s plynovým kotlem. Parkování je zajištěno u domu na přilehlém parkovišti. Jedná se o klidné místo k bydlení s dobrou dostupností do Mladé Boleslavi. Věškerá občanská vybavenost je v místě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

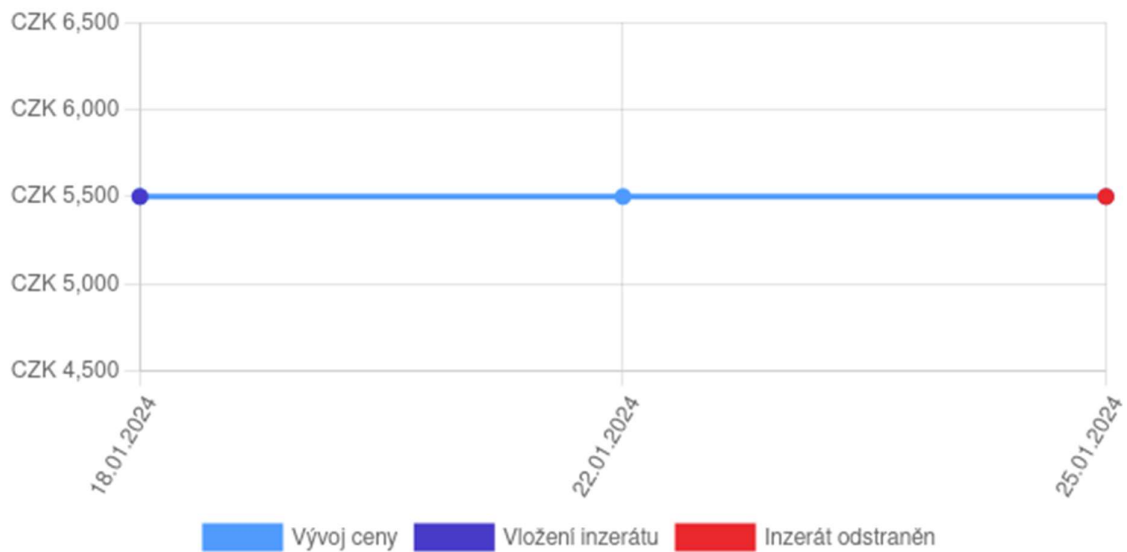


Byt, 25 m², 9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 5 500 Kč

Lokalita: 9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

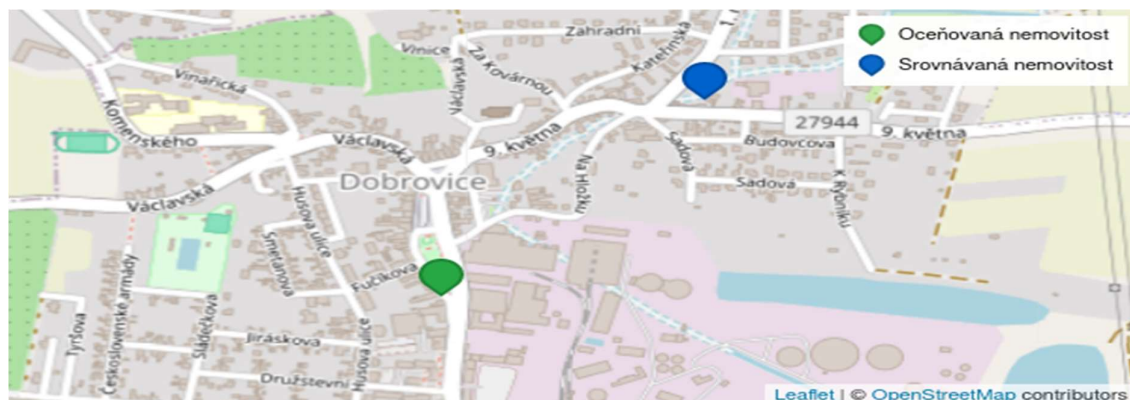
Lokalita	9. května, Dobrovice, okres Mladá Boleslav	Cena	5 500 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ 2 000 Kč/měsíčně, + voda/čtvrtletně
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektrikář	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	25 m ²
Dispozice	1+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivní příležitost pronájmu bytu 1+kk v klidné části obce Dobrovice (7km od Mladé Boleslavi). Byt o celkové velikosti 25m² v přízemí rodinného domu se samostatným vchodem je částečně zařízen nábytkem a spotřebiči. Byt má pokoj s oknem do zahrádky, předsínku s kuchyňským koutem vybavenou velkou lednicí s mrazákem, dvouplotýnkovým elektrickým vařičem a mikrovlnou troubou. Prostorná koupelna se sprchovým koutem je společná s WC. Po dohodě s majiteli je možné využít i posezení na zahradě. Parkování je u domu na komunikaci. Obec Dobrovice disponuje veškerou občanskou vybaveností. Najdete zde poštu, knihovnu, zdravotní středisko, supermarket, čerpací stanici pohonných hmot, základní a mateřská školu, restaurace, kino, sportovní i kulturní příležitosti, malé obchůdky a další běžné služby.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

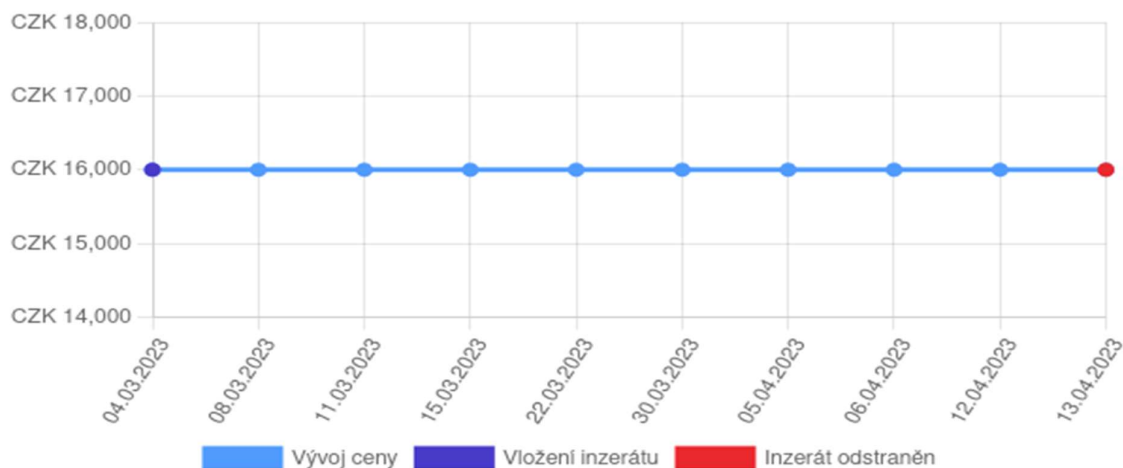


Byt, 77 m², Víta Nejedlého, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 16 000 Kč

Lokalita: Víta Nejedlého, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

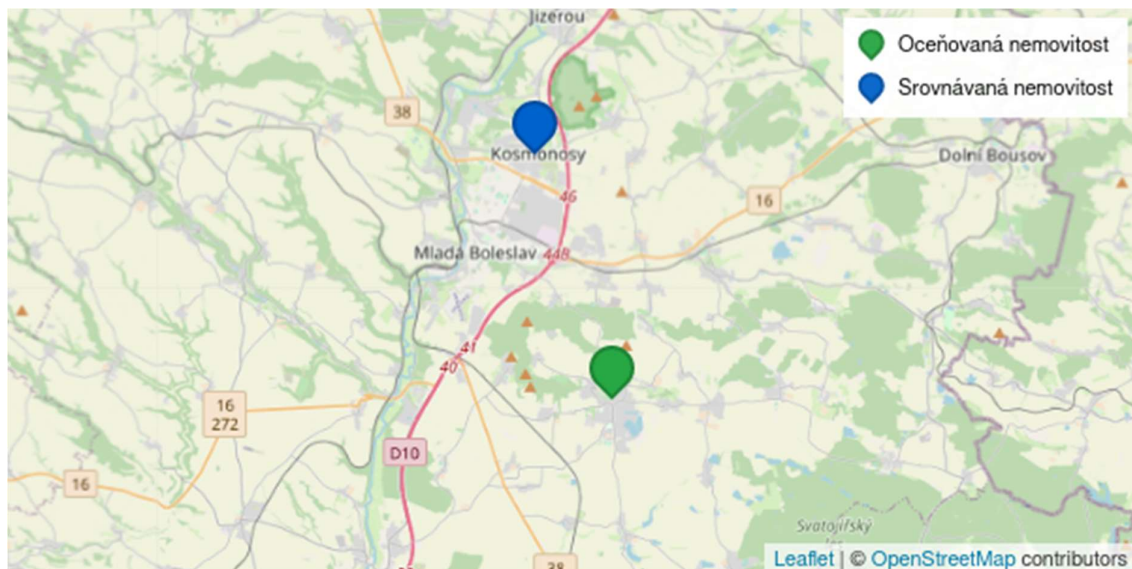
Lokalita	Víta Nejedlého, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	Cena	16 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	77 m ²	Užitná plocha	77 m ²
Dispozice	4+kk	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Připojení ke studni		

V zastoupení majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu bytovou jednotku s dispozicí 4+kk se samostatným vstupem v rodinném domě se společnou zahradou 825 m. Dům leží na konci slepé ulice Víta Nejedlého v Kosmonosech. Bytová jednotka se skládá z chodby (10,5 m²), obývacího pokoje (23,1 m²), pokoje (14,45 m²) kuchyně s jídelnou a spíží (16,5 m²), pokoje s balkonem (7,40 m²), koupelny se sprchovým koutem, vanou a umyvadlem (5,2 m²) a samostatnou toaletou (1,4 m²). V kuchyni je kuchyňská linka v bílé barvě s pracovní deskou s dřevěným dekorem vybavena sklokeramickou varnou deskou, elektrickou troubou a nerezovým dřezem. Vytápění a ohřev vody je řešeno plynovým kotlem. Parkování je možné na vlastním pozemku. Jednotka je kompletně nově vymalována bílou barvou. Průkaz energetické náročnosti budovy se zpracovává, proto zatím uvádíme energetickou třídu G. Měsíční nájemné 16.000,- Kč + 5.000,- Kč měsíční záloha na služby při obsazení 4 osobami (vodné, stočné, elektřina, plyn na vytápění a ohřev vody) vyúčtování jednou ročně na základě reálné spotřeby. Při podpisu nájemní smlouvy je zapotřebí složit kauci majiteli ve výši dvou měsíčních nájmu 32.000,- Kč a první nájemné 16.000,-Kč + 5.000,-Kč měsíční záloha na služby. Bytová jednotka je volná a ihned k dispozici. Provisi realitní kanceláři nájemce neplatí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

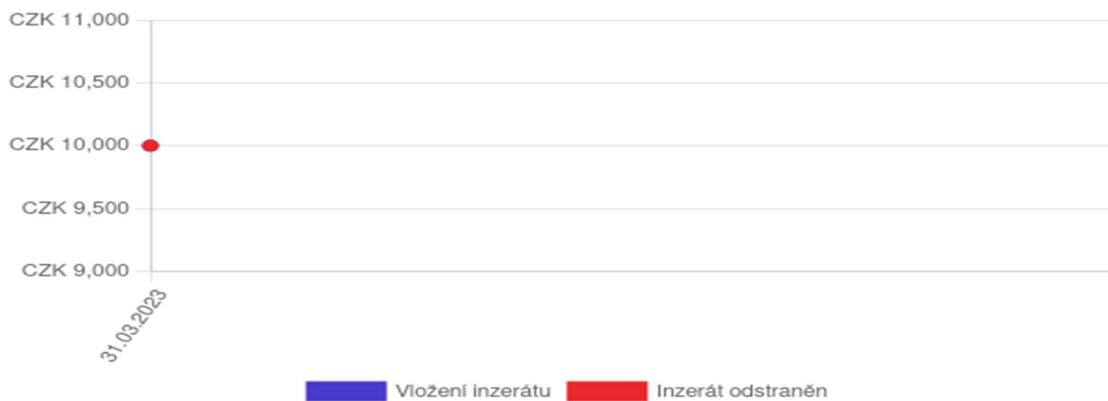


Byt, 70 m², Hradišťská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Hradišťská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

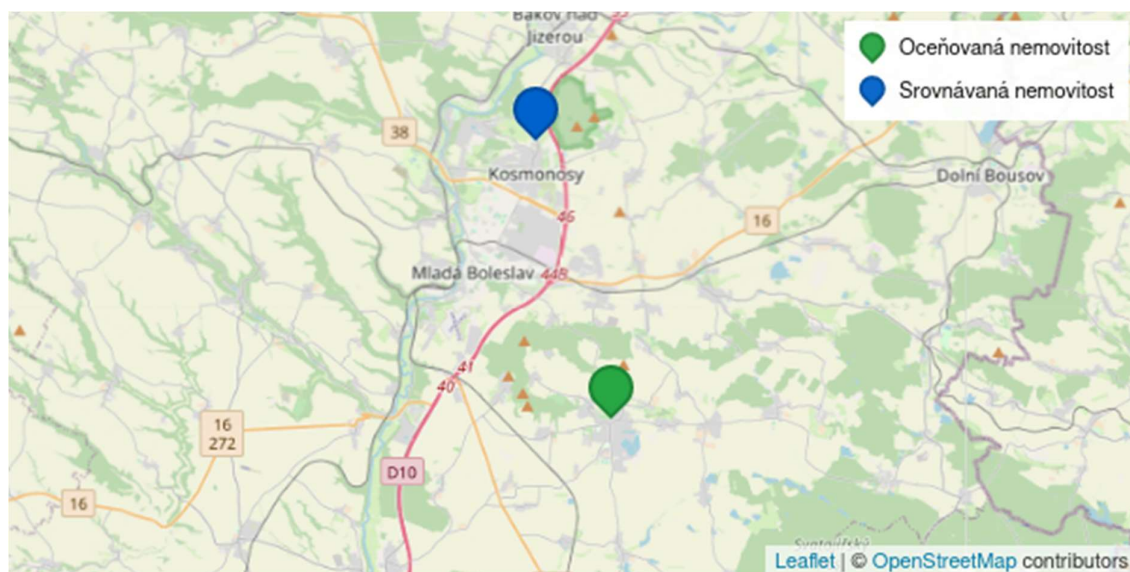
Lokalita	Hradišťská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	Cena	10 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	70 m ²
Dispozice	2+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Hledáme slušné a pracující nájemníky do bytu 2+1 ve 2. patře rodinného domu. V bytě je kuchyňská linka, stěna, šatní skříň. Byt nemá balkon ani sklep. • Nájemné - 10.000,-Kč • Zálohy na služby spojené s nájmem bytu (voda, topení, elektřina a plyn) - 5.000,-Kč pro dvě osoby • Peněžitá jistota - 15.000,-Kč • Poplatek realitní kanceláři - 10.000,-Kč Byt je ihned k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

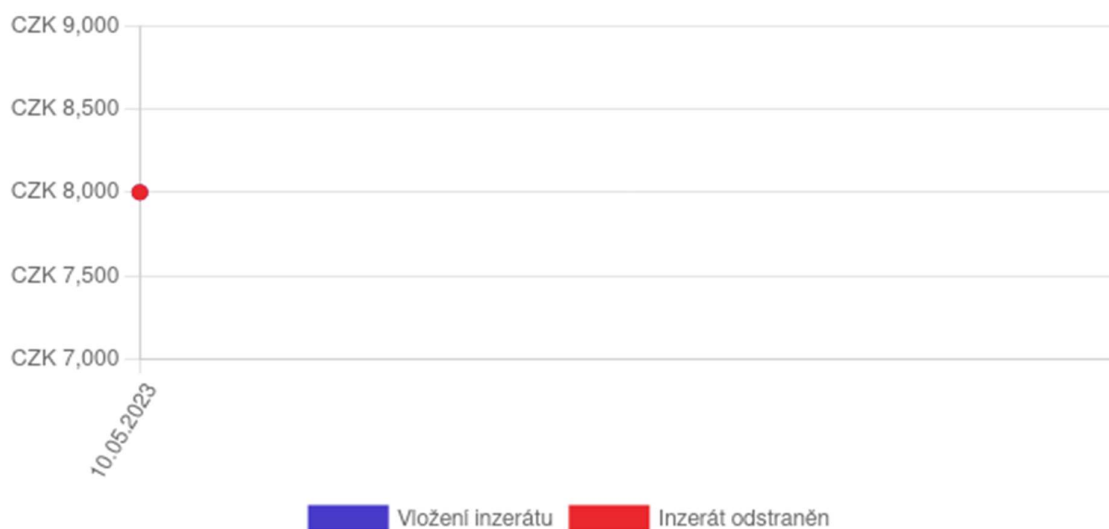


Byt, 40 m², Hradištská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 8 000 Kč

Lokalita: Hradištská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hradištská, Kosmonosy, okres Mladá Boleslav	Cena	8 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	bez poplatků
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Podlahová plocha	40 m ²
Užitná plocha	40 m ²	Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod		

Dovolte mi nabídnout Vám byt k pronájmu. Byt se nachází v prvním patře domu, při hlavní silnici. Je vhodný pro jednu až dvě osoby. K dispozici je okamžitě. Byt se pronajímá nezařízený, je zde kuch. linka. Vytápění je plynové, energie se převádějí na nájemníky. V okolí je veškerá občanská vybavenost dostupná, nedaeko je i autobusová zastávka. Kauce je poplatky za nájem. Pro více informací volejte, co není uvedeno upřesním.

4. Fotodokumentace

