

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2826-21/2017

NEMOVITÁ VĚC: Výrobní budova.

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Semily, obec Harrachov, k.ú. Harrachov
Adresa nemovité věci: Harrachov, 512 46 Harrachov
Vlastník stavby a pozemku: SKI-REAL s.r.o., Tábořská 1148/32, 251 01 Říčany, vlastnictví: výhradní

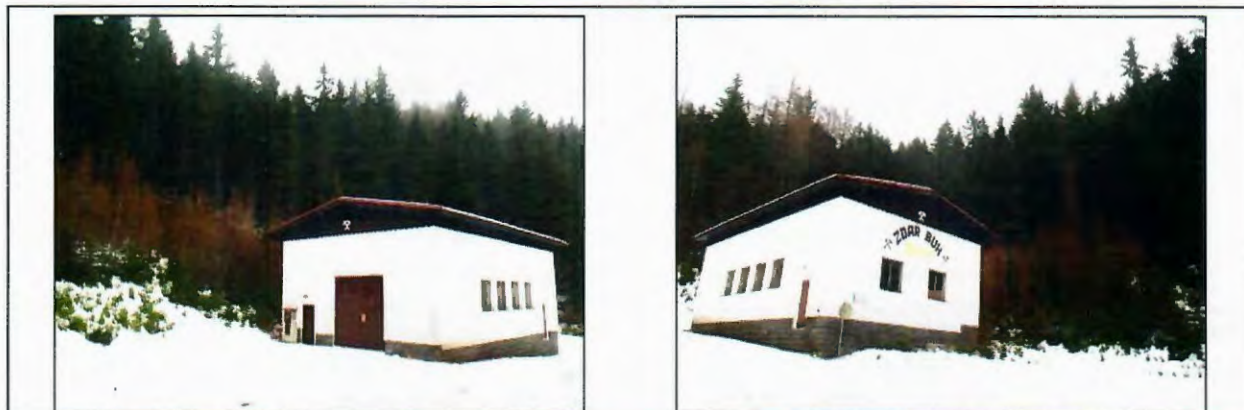
OBJEDNAVATEL: insolvenční správce, Mgr. Emil Fischer, MBA

Adresa objednavatele: Podolská 90/5, 14700 Praha 4

ZHOTOVITEL : Zdeněk Bartoš

Adresa zhotovitele: 1. máje 1166, 511 01 Turnov
IČ: 65711432 telefon: e-mail: z.bartos@tiscali.cz
DIČ: CZ510713231 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 812 000,- Kč

Datum místního šetření: 10.12.2016 Stav ke dni : 17.5.2017
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Turnově, dne 1.6.2017

Zdeněk Bartoš

Bartoš



NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně výrobní budovy postavené na stavebním pozemku st.p.č. 774, pozemkových parcel st.p.č. 774, p.č. 1034/25, p.č. 1034/38 a p.č. 1034/86 z listu vlastnictví č.1438.

Základní pojmy a metody ocenění

Dle Zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. se obvyklá cena vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním.

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

Přehled podkladů

- informace o pozemcích z LV č. 1438 ze dne 1.6.2017
- kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem
- informace z realitního trhu
- fotodokumentace zhotovená znalcem
- vyjádření MěÚ Harrachov k ÚPD
- objednávka znaleckého posudku od insolvenčního správce Mgr.Fischera, MBA

Místopis

Harrachov je město, počet obyvatel 1 470 (lexikon měst a obcí), občanská vybavenost v místě. Pracovní příležitosti jsou dobré. Vybavenost vyššího stupně se nachází v 34 km vzdáleném okresním městě Semily. Harrachov je významné horské letovisko v Krkonoších, rozkládá se pod Čertovou horou v údolí říčky Mumlavy. Území města přímo sousedí s Polskem, s nímž je spojeno významnou silniční komunikací E65. Oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území Harrachov v zastavěné části obce. Jedná se o okrajovou část obce, která se nachází na východním okraji obce Harrachov, vzdálenost do centra města k MěÚ je 2,0 km, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je 600m. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti Hornického muzea a bývalých dolů, okolní zástavbu tvoří výrobní objekty, sportovní hala a bytové domy. Přístup a příjezd k nemovitosti je zajištěn ze zpevněné komunikace, pozemek p.č. 1034/6 je ve vlastnictví společnosti ADOS CZ, a.s., Harrachov. Přístup je zajištěn věcným břemenem. Území je zainvestované veřejnými inženýrskými sítěmi - vody, elektřiny, kanalizace a plynu. Nemovitost není oplocena.

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 1034/6	ADOS CZ, a.s. právně zajištěno věcným břemenem

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost - výrobní budova, pozemkové parcely st.p.č. 774, p.č. 1034/25, p.č. 1034/38 a p.č. 1034/86 se nachází v katastrálním území Harrachov, v okrajové části obce Harrachov. Pozemky mají přístup ze zpevněné komunikace, která je jiného vlastníka společnosti ADOS CZ, a.s. Přístup je zajištěn věcným břemenem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a travní porost. Na pozemku st.p.č.774 se nachází stavba bez čp/če, stavba je určena pro výrobu a skladování.

Pozemky jsou dle vyjádření MěÚ Harrachov určeny schváleným územním plánem obce k zastavění stavbou pro výrobu a skladování.

Na pozemcích p.č. 1034/38 a p.č. 1034/86 se nachází náletové dřeviny (smrky stáří 6let). V ocenění nejsou trvalé dřeviny samostatně oceněny, jsou zahrnuty do obvyklé ceny.

Na části pozemku p.č. 1034/38 se nachází šterková zpevněná plocha, v ocenění není venkovní úprava samostatně oceněna, je zahrnuta do obvyklé ceny.

V části C výpisu z katastru nemovitostí LV č.1438 jsou uvedena Věcná břemena (podle listiny), tato věcná břemena vážou na pozemku p.č. 1034/25 a jsou zřízena ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s. a společnosti RWE GasNet, s.r.o.

V ocenění nejsou věcná břemena samostatně oceněna, jsou zahrnuta do obvyklé ceny.

Silné stránky

Pozemky se nachází v komerční zóně, mají možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Rozsáhlé chráněné území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Zástavní právo

Komentář: V části C výpisu z katastru nemovitostí LV č.1438 je uvedeno Věcné břemeno (podle listiny) ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., toto věcné břemeno vázne na pozemku p.č. 1034/25. Dále je na LV č.1438 uvedeno Věcné břemeno (podle listiny) ve prospěch RWE GasNet, s.r.o., toto věcné břemeno vázne na pozemku p.č. 1034/25.

Zástavní právo smluvní evidované v listě vlastnictví č.1438 není zohledněno v obvyklé ceně nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Výrobní budova.

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky.

3. Porovnávací hodnota

3.1. Výrobní objekt.

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1. Výrobní budova.**

Jedná se o objekt postavený na stavebním pozemku st.p.č.774. Jedná se o zděný objekt, obdélníkového půdorysného tvaru se sedlovou střechou o malém sklonu. Vnitřní dispozicí tvoří jeden výrobní prostor.

Základy jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná z cihel tl.60cm, stropy dřevěné s rovnými podhledy, zastřešení je tvořeno sedlovou střechou s krytinou z plechových šablon. Klempířské konstrukce chybí. Vnější omítka stříkaná, vnitřní omítky vápenné hladké. Dveře plechové, vrata plechová, okna zdvojená dřevěná a luxfery. Povrchy podlah betonová mazanina. Elektroinstalace světelná a motorová. Ostatní vybavení chybí. Snížená hodnota koeficientu K4, objekt s minimálním stupněm standardu, bez vnitřního vybavení.

Objekt byl postaven v roce 1985, současný zjištěný stavebně-technický stav je vyhovující a odpovídá stáří stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	15,50*9,50	=	147,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	147,25 m ²	5,50 m	809,88
Součet	147,25 m ²		809,88

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $809,88 / 147,25 = 5,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $147,25 / 1 = 147,25$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	15,50*9,50*6,00	=	883,50 m ³
zastřešení	15,50*9,50*0,85*0,5	=	62,58 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	883,50 m ³
zastřešení	Z	62,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		946,08 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	stříkané omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna, luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100

20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
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	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
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					76,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,7670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9648
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,6818
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7670
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 814,-

Plná cena: $946,08 \text{ m}^3 * 2 814,- \text{ Kč/m}^3 = 2 662 269,12 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 100 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$

* 0,680

Výrobní budova. - zjištěná cena = 1 810 343,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky.

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek stavební st.p.č. 774 je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je zastavěný stavbou pro výrobu bez čp/če. Pozemky p.č. 1034/25, p.č. 1034/38 a p.č. 1034/86 jsou evidovány jako ostatní plochy - manipulační plochy. Pozemky jsou dle vyjádření MěÚ Harrachov určeny schváleným územním plánem obce k zastavění stavbou pro výrobu a skladování.

Celkový pozemek je nepravidelného půdorysného tvaru, rovný a částečně svažité, neoplocený, příjezd a přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace, pozemek p.č. 1034/6 jiného vlastníka. Přístup je právně zajištěn věcným břemenem. Jedná se o pozemek s možností napojení na inženýrské sítě elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

Porovnávací metoda

Cena pozemků je určena dle údajů spolupracujících odhadců a realitní inzerce. Cena nezastavěných pozemků v obci Harrachov, se pohybuje v rozmezí 600-1000,- Kč/m² dle umístění a zainvestovanosti pozemku. Pro oceňované pozemky je k charakteru okolní zástavby, jejich umístění v okrajové části obce a jejich velikosti zvolena jednotková cena 800,- Kč/m². Jedná se o pozemek již zastavěný výrobním objektem a jeho příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku, z tohoto důvodu upravuji pozemky koeficientem 0,5. Pro oceňované pozemky je z důvodu jejich zastavění a využívání zvolena jednotková cena 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	774	203	400,00	81 200
ostatní plocha	1034/25	1 510	400,00	604 000
ostatní plocha	1034/38	1 485	400,00	594 000
ostatní plocha	1034/86	475	400,00	190 000
Celková výměra pozemků		3 673	Hodnota pozemků celkem	1 469 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Výrobní objekt.

Oceňovaná nemovitá věc

Pro porovnání znalec vycházel z prodejů výrobních a skladových objektů v regionu a z realitní inzerce. Jednalo se o prodej výrobních objektů, obdobné velikosti, stáří a vybavení. Oceňovaná nemovitost je ve výrazně lepším celkovém stavu nežli porovnávané objekty. Oceňovaná nemovitost je výhodně situována v komerční zóně, v okrajové části obce Harrachov, s přístupem ze zpevněné komunikace podél nemovitosti. Z tohoto důvodu byly upraveny koeficienty vyjadřující cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnými nemovitostmi.

Posuzované rodinné domy jsou vybrány z realizovaných prodejů realitní kanceláře M&M reality holding, a.s. a realitní inzerce www.sreality.cz.

Užitná plocha:	147,25 m ²
Obestavěný prostor:	946,08 m ³
Zastavěná plocha:	147,25 m ²
Plocha pozemku:	203,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Výrobní areál
Lokalita: Vysoké nad Jizerou
Popis: Prodej areálu ve Vysokém nad Jizerou o celkové ploše 9870 m². Je zde zrekonstruovaná výrobní hala o CP 1400 m², Prostory jsou vhodné pro vybudování obchodních prostor, skladových prostor, aj. Zastavěná plocha 4560 m². Volné prostranství 5310 m². Areál je svou polohou v místě lyžařských vleků a dalších lyžařských center v okolí vhodný též k vybudování apartmánů.
Zdroj: www.sreality.cz

Pozemek: 9 870,00 m²
Užitná plocha: 4 560,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,70
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,50
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 999 200	4 560,00	1 535	1,57	2 418

Název: Komerční objekt
Lokalita: Kořenov
Popis: Exkluzivně zprostředkujeme prodej objektu bývalé školy v části obce Martinské údolí. Vhodné k přestavbě na byty k trvalému i rekreačnímu bydlení (k dispozici projektový návrh k přestavbě na byty), případně domu seniorů atp. Částečně podsklepeno, 2.NP a půda. Vlastní kopaná studna na pozemku, plyn na hranici pozemku. Žumpa, možnost napojení na novou obecní kanalizaci. Zahrada 706 m², celoroční přístup k objektu. Horské středisko Harrachov 6 km.
 Zdroj: www.sreality.cz

Pozemek: 706,00 m²
Užitná plocha: 360,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,70
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	360,00	5 278	0,70	3 695

Název: Výrobní hala
Lokalita: Velké Hamry
Popis: Na prodej objekt domu u hlavní silnice I tř. v obci Velké Hamry přestavěný koncem devadesátých let na prodejnu se sklady a výrobou v 1. a 2. NP, s kanceláři v podstřeší (lze upravit na byt). Dům je tak po celkové rekonstrukci včetně nových zátěžových stropů nad suterénem a přízemím s povolenou zátěží 800 kg/m² v přízemí a 500 kg/m² v podlaží, nové rozvody elektřiny (220/400 V), nový rozvod teplé i studené vody, nové odpady s napojením na ČOV a dále do kanalizace, ústřední vytápění s plynovým kotlem (PB) s nádrží na PB na pozemku (možnost přestavět na uhlí s kotlem ve sklepě-skladové prostory), nové omítky, soc.zařízení, šatny, nákladní výtah z přízemí do podlaží včetně platné revize, oprava střešní konstrukce a nová krytina se svody dešťových vod. Objekt je tak ve velmi dobré udržovaném stavu, kdy je v současné době nevyužitý s pravidelným temperování všech prostor. Příjezd i plocha kolem domu je zpevněná zámkovou dlažbou s navazující opěrnou zdí k terénu a pozemku zahrady.
 V suterénu je umístěná původní studna s ele.čerpáním vody, ČOV a skladové prostory - užitná plocha suterénu je cca. 57 m². V přízemí je vstup od silnice přes venkovní schodiště do prodejny s navazujícím skladem, dílnou, soc.zařízením a chodbou se schodištěm do suterénu a podlaží, z chodby je jeden vstup na zpevněnou plochu za domem s navazujícím výtahem a druhý vstu ke skladu prodejny – užitná plocha přízemí je cca. 204 m². V podlaží je chodba s výtahem, schodištěm do podstřeší a vstupy do tří velkých výrobních místností, šatny se soc.zařízením a kuchyňkou, na mezipodestě je další soc.zařízení – užitná plocha podlaží je cca. 204 m². V podstřeší jsou kancelářské prostory s kuchyňkou a

soc.zařizním, na chodbě jsou plynové kotle pro ústřední vytápění a ohřev vody –
užitná plocha podstřeší je cca. 168 m².

Zdroj: www.sreality.cz

Pozemek: 1 532,00 m²

Užitná plocha: 550,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,70
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	550,00	5 273	0,70	3 691

Název: Skladový objekt

Lokalita: Jablonec nad Jizerou, Buřany

Popis: Nabízíme k prodeji skladové prostory o CP 3607 m² v obci Buřany. Objekt je možné využít k uskladnění materiálu, jako výrobní prostory nebo opravárenské plochy a jiné podnikatelské činnosti. Objekt má vlastní výtah, příjezdovou cestu a byt o velikosti 2+1. Prostory haly ve spodní části mají betonové podlahy a ve 2.NP jsou podlahy dřevěné, které potřebují revitalizaci.

Prodej uskutečněn 8/2016, ID zakázky 498277

Pozemek: 3 607,00 m²

Užitná plocha: 1 046,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,50
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
800 000	1 046,00	765	2,25	1 721

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	1 721 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 881 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 695 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 881 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	147,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	424 227 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Výrobní budova.	1 810 343,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky.	1 469 200,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Výrobní objekt.	424 227,- Kč

Porovnávací hodnota objektu	424 227 Kč
Věcná hodnota objektu	1 810 343 Kč
Porovnávací hodnota pozemku	1 469 200 Kč

Obvyklá cena

1 812 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdvanácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znalec navštívil realitní kanceláře za účelem porovnání a jako podklad pro odhad byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, informace z internetových stránek serveru Sreality, realitních novin a databáze společnosti M&M reality holding, a.s.

Uvedené výsledky jsou odhadnuty po posouzení všech zjištěných hodnot, při použití ekonomicky zdůvodněných skutečností. Obvyklá cena nemovitosti je v souladu s obvyklými cenami prodaných nebo nabízených podobných nemovitostí v místě, zohledňuje skutečný stav a umístění nemovitosti. Rozdíl mezi věcnou a porovnávací hodnotou stavby je u obdobných nemovitostí obvyklý.

Na základě uvedených skutečností, vyhodnocením realitního trhu a s přihlédnutím k porovnávací metodě, ke stavu domu, poloze nemovitosti v obci, kupnímu zájmu o tento druh nemovitosti stanovují obvyklou cenu po zaokrouhlení ve výši **1 812 000,- Kč**. Celková obvyklá cena se skládá z obvyklé ceny stavby výrobního objektu a stavebního pozemku ve výši 424 000,-Kč; ceny ostatních pozemků ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem ve výši 1 388 000,-Kč.

Na oceňovaném pozemku p.č. 1034/25 váznou věcná břemena (podle listiny), jejich omezení neovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Na oceňovaných pozemcích p.č. 1034/28 a p.č. 1034/86 se nachází trvalé dřeviny. V ocenění nejsou trvalé dřeviny samostatně oceněny, jejich hodnota je zahrnuta do obvyklé ceny.

Celková obvyklá cena výrobního objektu postaveného na stavebním pozemku st.p.č. 774, pozemků st.p.č. 774, p.č. 1034/25, p.č. 1034/38 a p.č. 1034/86 dle LV č.1438 činí po zaokrouhlení 1 812 000,- Kč.

Osvědčení.

Níže podepsaný tímto osvědčuje, že :

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
- 5) za předané podklady zodpovídá objednatel.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr. 2307/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2826-21/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2017020.

V Turnově dne 1.6.2017.

Bartoš

Znalec : Zdeněk Bartoš

1.máje 1166

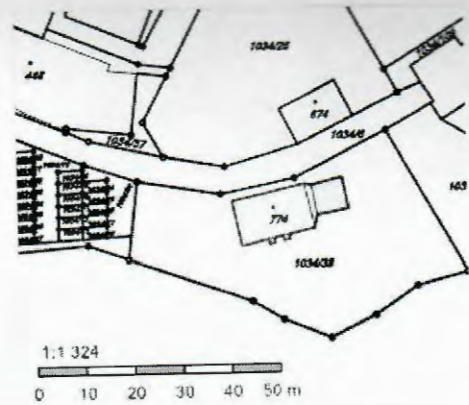
Turnov

511 01



Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 774 [?](#)
 Obec: Harrachov [577081] [?](#)
 Katastrální území: Harrachov [637238]
 Číslo LV: 1438
 Výměra [m²]: 203
 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. st. 774

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SKI-REAL s.r.o., Tábořská 1148/32, 25101 Říčany

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - SKI-REAL s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SKI-REAL s.r.o.

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#) [?](#)

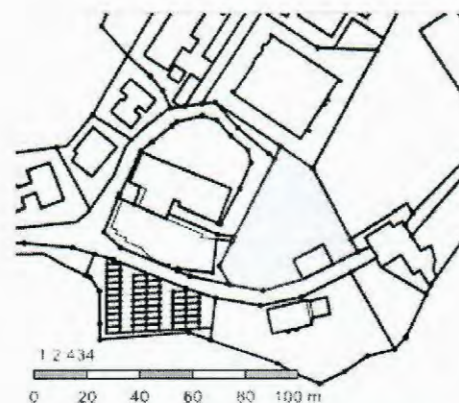
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální [?](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyliisy, 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:	1034/25
Obec:	Harrachov [577081]
Katastrální území:	Harrachov [637238]
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	1510
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

SKI-REAL s.r.o., Tábořská 1148/32, 25101 Říčany

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - SKI-REAL s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SKI-REAL s.r.o.

Věcné břemeno (podle listiny)

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

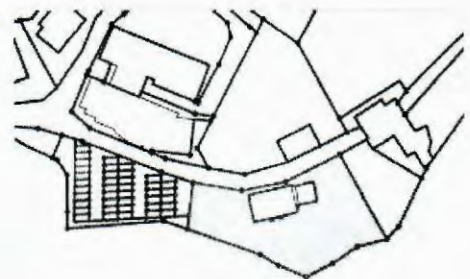
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 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:	1034/38
Obec:	Harrachov [577081]
Katastrální území:	Harrachov [637238]
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	1485
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
SKI-REAL s.r.o., Tábořská 1148/32, 25101 Říčany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	rozsáhlé chráněné území
-------	-------------------------

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - SKI-REAL s.r.o. Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SKI-REAL s.r.o. Zástavní právo smluvní
-----	--

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

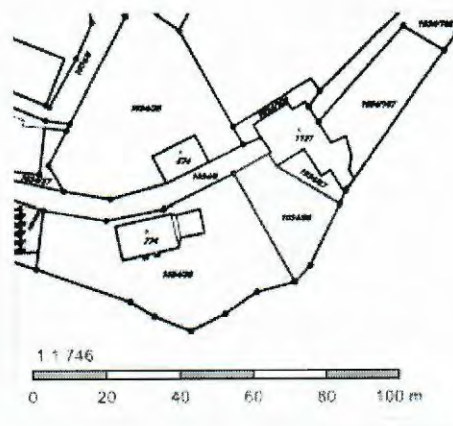
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 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:	1034/86
Obec:	Harrachov [577081]
Katastrální území:	Harrachov [637238]
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	475
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
SKI-REAL s.r.o., Tábořská 1148/32, 25101 Říčany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	rozsáhlé chráněné území
-------	-------------------------

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - SKI-REAL s.r.o.
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SKI-REAL s.r.o.
	Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2017 13:00:00.

