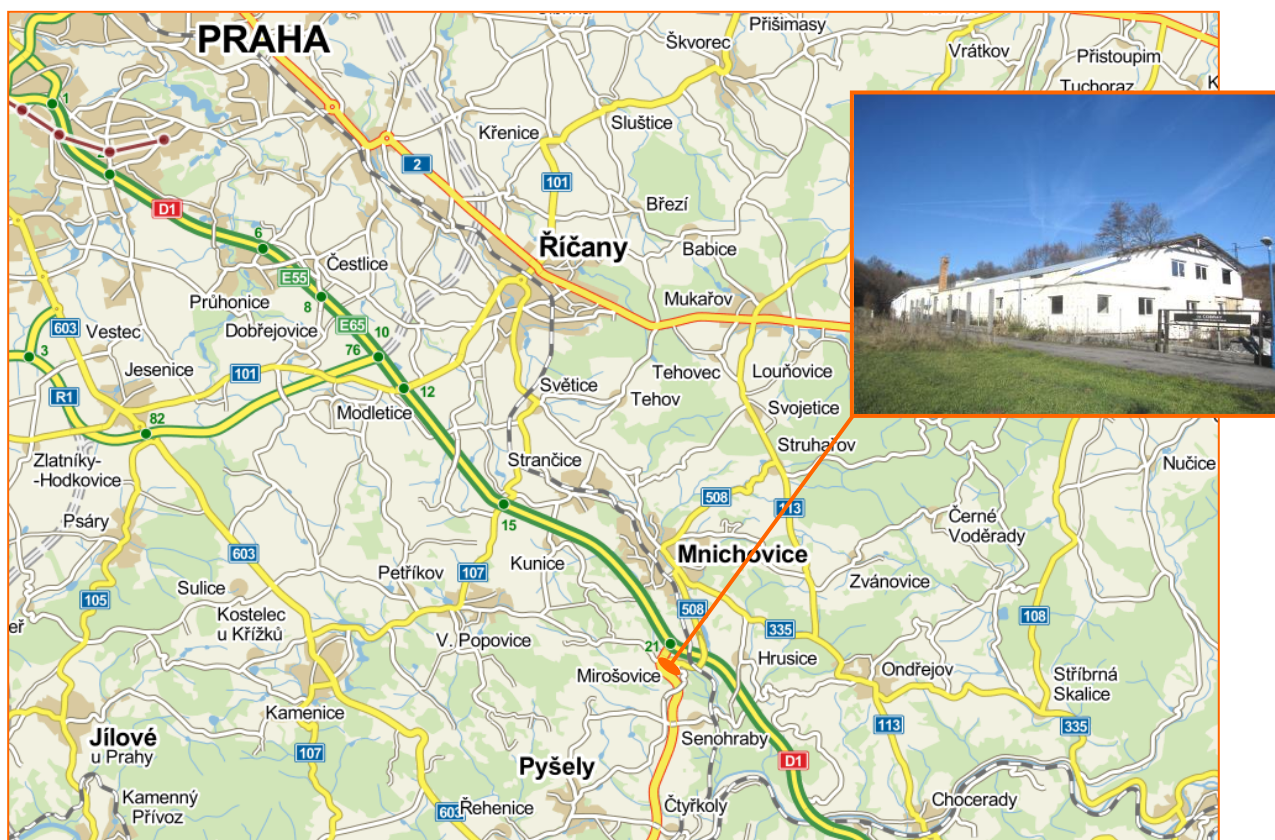


# Znalecký posudek č. 1571/2013

## o obvyklé ceně

**stavby bez č.pop./č.evid. – jiná stavba** na pozemku parc.č.St. 794 a **pozemků parc.č.St. 794** – zastavěná plocha a nádvoří, **parc.č. 105/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, **parc.č. 127/2** – zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr **(PK) parc.č. 105**, vše včetně součástí a příslušenství  
**v kat. území Mirošovice u Říčan, obci Mirošovice, okres Praha-východ**  
podle stavu **ke dni prohlídky tj. 12.11.2013.**

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 868 v kat. úz. Mirošovice u Říčan u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.



**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA, a.s.**

Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

podklad pro dražební řízení

**Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., ke dni prohlídky 12.11.2013 zpracovala:**

Ing. Lucie Janíčková - znalec  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

Posudek obsahuje 16 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.  
V Brně, dne 27.12.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, dst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí - stavby bez č.pop./č.evid. - jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemků parc.č.St. 794 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 105/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 127/2 - zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105, vše včetně součástí a příslušenství v kat. území Mirošovice u Říčan, obci Mirošovice, okres Praha-východ, podle stavu ke dni prohlídky tj. 12.11.2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 868 v kat. úz. Mirošovice u Říčan u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: hala s pozemky při severozápadním okraji obce Mirošovice  
Adresa nemovitosti: Mirošovice, Luční č.pop. 195  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Mirošovice  
Katastrální území: Mirošovice u Říčan

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 12.11.2013 za přítomnosti konkursního správce pana Ing. Bc. Bohumila Ježka. Prohlídka rozestavěné části haly při jejím vstupu byla provedena pouze v 1. nadzemním podlaží, prostor nedokončené střešní konstrukce nebyl zpřístupněn.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka společnosti PROKONZULTA, a.s., ze dne 25.10.2013
- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 868 ze dne 22.10.2013 vyhotoveno dálkovým přístupem k 22.10.2013 - **příloha č. 1**
- kopie katastrální mapy - internetová databáze - **příloha č. 2**
- kopie mapy Pozemkového katastru - internetová databáze - **příloha č. 3**
- mapa Mirošovic a okolí zveřejněná na serveru seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti - **viz. titul. strana a text**
- územní plán uveřejněný na webových stránkách obce Mirošovice - **viz. text**
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.11.2013 - **viz. text**
- údaje sdělené konkursním správcem
- skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 12.11.2013

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

**Ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 868** je jako vlastník oceňovaných nemovitostí - stavby bez č.pop./č.evid. - jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemků parc.č.St. 794, parc.č. 105/1, parc.č. 127/2 a pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105 vše v katastrálním území Mirošovice u Říčan, obec Mirošovice uvedeno:

EKOMAP s.r.o., Svahová 174, Božkov, 251 64 Mnichovice

*V části C listu vlastnictví - omezení vlastnického práva - viz. příloha č. 1 jsou uvedena omezení vlastnického práva, tato nejsou v obvyklé ceně zohledněna. Věcná břemena evidovaná v operátu KN, se k oceňovanému majetku nevztahují.*

## 6. Dokumentace a skutečnost

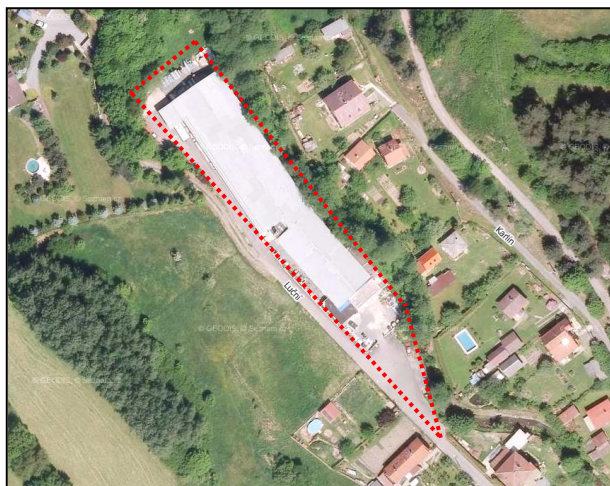
Projektová dokumentace na oceňovanou nemovitost se nedochovala. Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 12.11.2013, z podkladů (viz. výše) a na základě sdělení pana Ing. Bc. Bohumila Ježka konkursního správce. Dle evidence operátu KN – katastrální mapy a mapy Pozemkového katastru, pozemek PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup> a jižní část pozemku parc.č. 105/1 o výměře 1707 m<sup>2</sup> se překrývají; v lokalitě není provedena digitalizace. Na této části pozemku parc.č. 105/1 je zpevněná plocha pro pojezd kamionů a dále oplocená část se šterkovou zpevněnou plochou navazující na vstup do haly z jihu. Pro účely ocenění není s plochou pozemku PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup>, uvažováno.

Dle operátu KN je pozemek parc.č. 127/2 v druhu pozemku zahrada, dle skutečného stavu je využití jako ostatní plocha. Pozemek je severně za stavbou haly a slouží jako manipulační a skladovací plocha.

## 7. Celkový popis nemovitosti



Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti - stavby bez č.pop./č.evid. - jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemků parc.č.St. 794 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 105/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 127/2 - zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105, vše včetně součástí a příslušenství v kat. území Mirošovice u



Říčan, obci Mirošovice, okres Praha-východ, podle stavu ke dni prohlídky tj. 12.11.2013. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 868 v kat. úz. Mirošovice u Říčan u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.

Oceňované nemovitosti jsou při severozápadním okraji obce, při zpevněné komunikaci ulice Luční, cca 700 m severozápadně od centra obce (obecního úřadu). Nemovitosti jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace ulice Luční, stavba je napojena na přípojky elektrické energie, vody, kanalizace, přípojka plynu nebyla zjištěna; stavba není vytápěna.

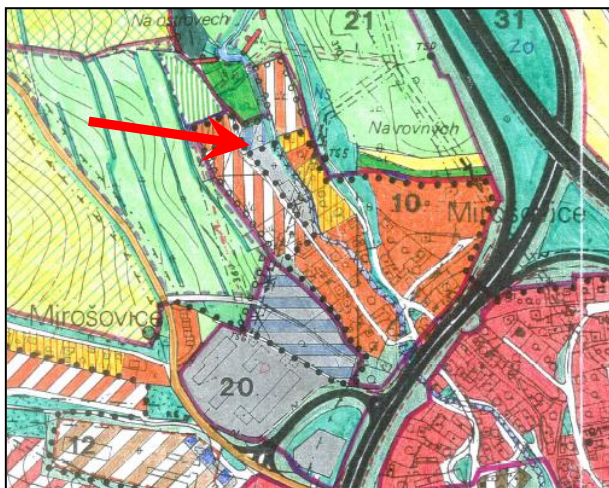
Oceňovaná stavba bez č.pop./č.evid. - jiná

stavba je samostatně stojící přízemní zděná hala na pozemku parc.č.St. 794 a částečně na pozemku parc.č. 105/1 - jižní přístavba a nadstavba. K datu ocenění je stavba neuzavřená, vyklizená se zbytky dřívější výroby vzduchotechniky - plechové výrobky, polotovary apod., k datu ocenění není uzavřena žádná nájemní smlouva. Stavba haly je v dobrém stavebně-technickém stavu, její využití pro netemperované skladování je možné okamžitě bez úprav.

Oceňované pozemky jsou parc.č. St. 794 - zastavěná plocha a nádvoří, který je stavbou haly zcela zastavěn, dále pozemek parc.č. 105/1 - ostatní plocha, manipulační plocha; na pozemku je zpevněná plocha kolem haly a dále zpevněná asfaltobetonová plocha jižně od haly



umožňující případnou manipulaci a otáčení nákladních vozidel včetně kamionů, parkování. Pozemek parc.č. 127/2 – zahrada je pak severně za halou; na pozemku je částečně zpevněná asfaltová plocha, částečně je pozemek bez zpevnění. Předmětem ocenění je dále pozemek ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105. Dle evidence operátu KN – katastrální mapy a mapy Pozemkového katastru, pozemek PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup> a jižní část pozemku parc.č. 105/1 o celkové výměře 1707 m<sup>2</sup> se překrývají; v lokalitě není provedena digitalizace. Na této části pozemku parc.č. 105/1 je zpevněná plocha pro pojezd kamionů a dále oplocená část se štěrkovou zpevněnou plochou navazující na vstup do haly z jihu. Pro účely ocenění není s plochou pozemku PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup>, uvažováno. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku s halou činí 3.902 m<sup>2</sup> (v ploše není zahrnuta plocha pozemku PK parc.č. 105, viz. výše).



Pro obec Mirošovice je schválený územní plán (viz. obr.) ze dne 15.6.2000 a změna č. 1 z 8/2005, ve kterém jsou pozemky parc.č.St. 794 a parc.č. 105/1, parc.č. 127/2 a PK parc.č. 105 v území nerušící výroby a služeb v zastavěném území obce. Nad jižní částí pozemku parc.č.St. 794 je vyznačeno ochranné pásmo vzdušného elektrického vedení VN. Pozemky jsou užívány v souladu s platným územním plánem.

Vesnice Mirošovice se nachází v okrese Praha východ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Říčany. Obec Mirošovice se rozkládá asi třicet dva kilometrů jihovýchodně od centra Prahy a jedenáct kilometrů jihovýchodně od města Říčany. Na

katastrálním území této středně velké vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 970 obyvatel.

Dopravní spojení je velmi dobré po silnici I. tř. č. 3, nájezd na dálnici D1 je v místě – exit 21. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice

Z hlediska občanské vybavenosti je v obci MŠ, základní škola nižšího stupně, pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu. V obci Mirošovice má ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Z hlediska pracovních příležitostí jsou v obci menší provozní podniky, zemědělské družstvo, oddělení dálniční policie, kompletní nabídka pracovních příležitostí v Praze.

## 8. Obsah posudku

### Stanovení ceny obvyklé

**Stavby bez č.pop./č.evid. – jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemků parc.č.St. 794, parc.č. 105/1, parc.č. 127/2 a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105, včetně součástí a příslušenství v kat. území Mirošovice u Říčan a obci Mirošovice**

## B. Posudek

### Stanovení ceny obvyklé

#### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitostmi se na realitním trhu běžně obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti nejsou předmětem nájemního vztahu a vzhledem k účelu znaleckého posudku, objednavatel nepožaduje stanovení výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí.

**1. Obvyklá cena - Stavby bez č.pop./č.evid. – jiná stavba a pozemků parc.č.St. 794, parc.č. 105/1, 127/2 a (PK) parc.č. 105, v kat. území Mirošovice u Říčan**







Předmětem ocenění je stavba bez č.pop./č.evid. – jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemky parc.č.St. 794 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 105/1 – ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 127/2 – zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105, vše včetně součástí a příslušenství v kat. území Mirošovice u Říčan, obci Mirošovice, okres Praha-východ, podle stavu ke dni prohlídky tj. 12.11.2013. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 868 v kat. úz. Mirošovice u Říčan u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.

Jedná se o původní samostatně stojící stavbu zděné haly z 80-tých let minulého století, která byla v 90-tých letech rozšířena jižním směrem o přístavbu další haly. V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce obou původních staveb a došlo k jejich stavebně-provoznímu propojení. K datu ocenění jsou stavby provozně propojené, shodného konstrukčního i materiálového provedení, stavebně mají oddělené konstrukce obvodového pláště, střešního krovu; dle evidence katastru nemovitostí se jedná o jednu stavbu na pozemku parc.č.St. 794. Pro účely znaleckého posudku bude stavba vyhodnocena jako hala se dvěma na sebe navazujícími prostory stavebně i funkčně propojenými. K datu ocenění je severní část haly rozdělena lehkou příčkou na dva samostatné prostory s šířkou 18,80 a o délce 16,80 m a 38,40 m, jižní část haly je pak volnoprostor s délkou 32 m a šířkou 14,8 m, ve kterém jsou drobné provozně-technologické vestavky. Při východní hranici jižní haly (vpravo od vstupu) je přízemní přístavba, která byla využívána jako administrativní a sociální příslušenství. Součástí rekonstrukce v roce 2010 pak byla přístavba a nadstavba při vstupu do jižní haly, kde mělo být nové administrativní a sociální příslušenství; tato však již nebyla dokončena (chybí střešní krytina nad částí dvoupodlažní nadstavby, zateplení krovu, část vnitřního vybavení, zařizovací předměty).

Hala je přízemní bez podsklepení, zděná, zastřešená nezateplenou příhradovou konstrukcí s krytinou z trapézového plechu, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, stropní konstrukce není provedena, v části jižní haly je podhled. Obvodový plášť je zděný s provedeným zateplením polystyrenem bez vrchní omítkové vrstvy, podlahy jsou armované s hlazeným potěrem, okna plastová, část dřevěná zdvojená s mřížemi, 2x vrata jsou kovová s pojezdem v severní části haly, Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V původním přístavku je sprcha, WC a umyvadlo. V nedokončené přístavbě a nadstavbě jsou provedeny v 1.NP rozvody IS, vytápění, podlahy, ker. obklady soc. části – sprchových boxů, osazena plastová okna, provedeny vnitřní omítky. Ve dvoupodlažní části není provedena střešní krytina, do objektu zatéká, jednopodlažní část je s plochou střechou s krytinou IPA. Elektro instalace je provedena světelná i motorová, je provedena přípojka vody z vlastní studny na pozemku parc.č.105/1 při západní hranici pozemku, přípojka vody a kanalizace je dále při jižní hranici pozemku parc.č. 105/1 při oplocení.

#### Stáří stavby, technický stav, opotřebení:

Severní část haly byla postavena v 80-tých letech minulého století, jižní pak v 90-tých letech. V roce 2010 provedena celková rekonstrukce obou částí a nedokončena přístavba a nadstavba při vstupu do jižní haly. Technický stav haly jako celku (vyjma přístavby a nadstavby) je dobrý, stavba je schopna provozování netemperovaného skladování, případně lehké výroby bez nároku na vytápění. Opotřebení stavby jako celku odhaduji 30%.

Dispoziční řešení:

Vstup do haly je z jihu přes nedokončenou přístavbu do volnoprostoru jižní haly, následuje spojovací prostor a dále severní část haly, která je rozdělena lehkou příčkou na dvě části. Přízemní prostory v přístavbě jsou vlevo jako sociální příslušenství se šatnou, vpravo jsou příruční sklady, 2. NP nedokončené – otevřená střešní konstrukce – budoucí administrativní zázemí. Z jižní části haly je vpravo původní přístavba – šatna, WC, sprcha, kancelář. Příjezd do haly je v severní části dvěma vraty v západním plášti haly, s tím, že na severním konci haly je nakládací zastřešená rampa.

Severní část haly má světlou výšky 5,3 m, do hřebene zastřešení pak 7,0 m. Jižní část haly má světlou výšky 4,20 m, v hale je proveden podhled; výška do hřebene zastřešení je pak 6,0 m.

## Výčet užitných ploch:

Část haly	Název místnosti	Výměra (m <sup>2</sup> )
<b>přístavba nedokonč.</b>	1. NP vstup, soc. zázemí, sklady	100,60
	2.NP - nedokončeno	cca 40,00
<b>Celkem</b>		<b>100,60 + 40,00</b>
<b>jižní část haly</b>	volnoprostor haly: 32,0 x 14,80	473,60
	původní přístavek: 2,70 x 18,0	48,60
	spojovací část: 4,60*14,80	68,00
<b>Celkem</b>		<b>590,20</b>
<b>severní část haly</b>	volnoprostor: 16,80 x 18,80	315,80
	volnoprostor: 38,70 x 18,80	727,60
	zastřešená rampa: 4,90 x 7,6	37,20
<b>Celkem + rampa</b>		<b>1043,40 + 37,20</b>
<b>Užitná plocha CELKEM zaokr. bez nedokončené přístavby</b>		<b>1.634 + 37 rampa</b>

<b>Zastavěná plocha stavby zaokr.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.800,00</b>
---------------------------------------	----------------------	-----------------

**Informativní výpočet užitného obestavěného prostoru:**

<b>Celkový obestavěný prostor stavby</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>9.900,00</b>
--	----------------------	-----------------

**Příslušenství:**

Příslušenství je tvořeno přípojkami IS, studnou zpevněnými plochami kolem haly, části nedokončené oplocení.

**Pozemky:**

Parc.č. 127/2

Pozemky parc.č.St. 794 – zpevněná plocha a nádvoří, parc.č. 105/1 – ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 127/2 - zahrada a PK parc.č. 105 jsou užívány ve funkčním celku se stavbou haly na pozemku parc.č.St. 794 a jsou předmětem ocenění.

Pozemek parc.č. St. 794 – zastavěná plocha a nádvoří je stavbou haly zcela zastavěn, dále pozemek parc.č. 105/1 – ostatní plocha, manipulační plocha; na pozemku je zpevněná plocha kolem západní haly a dále zpevněná asfaltobetonová plocha jižně od haly umožňující případnou manipulaci a otáčení nákladních vozidel včetně kamionů. Východní část pozemku parc.č. 105/1 sousední

s Kunickým potokem, tato část je nezpevněná s trvalými náletovými porosty. Část pozemku parc.č. 105/1 těsně navazující na jižní a západní fasádu haly je se šterkovou plochou a nedokončeným oplocením; je provedena podezdívka, osazeny sloupky, výplň již nebyla provedena. Pozemek parc.č. 127/2 – zahrada je pak severně za halou; na pozemku je částečně



zpevněná asfaltová plocha, částečně je pozemek bez zpevnění. Předmětem ocenění je dále pozemek ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105. Dle evidence operátu KN – katastrální mapy a mapy pozemkového katastru, pozemek PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup> a jižní část pozemku parc.č. 105/1 o celkové výměře 1707 m<sup>2</sup> se překrývají; v lokalitě není provedena digitalizace. Na této části pozemku parc.č. 105/1 je zpevněná plocha pro pojezd kamionů a dále oplocená část se štěrkovou zpevněnou plochou navazující na vstup do haly z jihu. Pro účely ocenění není s plochou pozemku PK parc.č. 105 o výměře 706 m<sup>2</sup>, uvažováno. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku s halou činí 3.902 m<sup>2</sup> (v ploše není zahrnuta plocha pozemku PK parc.č. 105, viz. výše).

Pozemky jako celek jsou rovinné, neoplocené, obdélníkového výrazně protáhlého tvaru, přístup z jihu z veřejné komunikace ulice Luční, možnost napojení na přípojky vody, kanalizace, plynu, elektro. Odstavení vozidel na části pozemku parc.č. 105/1, zpevněná asfaltobetonová plocha včetně odstavení a pojezdu kamionů; plocha cca 700 m<sup>2</sup>. Vzhledem k velikosti a tvaru pozemků je případné rozšíření haly na stávajících pozemcích možný pouze na úkor manipulační plochy v jižní části pozemku parc.č. 105/1.

### Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena evidovaná v operátu KN se k oceňovanému majetku neváží. Přes jižní část pozemku parc.č.St. 794 vede vzdušné elektro vedení vysokého napětí – ochranné pásmo, viz. vyznačení v platném územním plánu. Při východní hranici pozemku parc.č. 105/1 je Kunický potok; při přívalových srážkách nebezpečí rozlití na pozemek parc.č. 105/1 a jeho zaplavení. Z hlediska povodně je stavba s pozemky v zóně 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

### Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- + lokalita vhodná ke komerční aktivitě – výroba a služby nerušící bydlení, soulad s ÚP
- + hala po rekonstrukci 2010 (střecha, podlahy, rozvody IS) nedokončeno zateplení, resp. fasáda
- + výborná dostupnost na dálnici D1
- + zpevněná plocha u haly pro pojezd i manipulaci včetně kamionové dopravy

### Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- pozemky jako celek jsou nevýhodného obdélníkového výrazně protáhlého tvaru
- přístup po místních komunikacích je zhoršený (šířkové upořádání a malé poloměry komunikací), průjezd obytnou částí obce
- nedokončená přístavba a nadstavba sociálního a administrativního zázemí – mimo jiné chybí střešní krytina, do stavby zatéká
- objekt není vytápěn
- dle evidence operátu KN pozemek PK parc.č. 105 a jižní část pozemku parc.č. 105/1 se překrývají; v lokalitě není provedena digitalizace
- jižní část stavby na pozemku parc.č.St. 794 je v ochranném pásmu vzdušného vedení elektro VN (viz. ÚP)

**Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. samostatně stojící netemperovaná přízemní hala o ploše cca 1630 m<sup>2</sup> s pozemky ve funkčním celku o výměře 3.902 m<sup>2</sup> s dostupností dálnice D1 v místě, se vzdáleností do centra Prahy 30 km je v dané lokalitě stabilní zájem. U oceňované nemovitosti je třeba vnímat nedokončenou rekonstrukci objektu z roku 2010, včetně přístavby a nadstavby sociálního a administrativního zázemí, hala je nevytápěná. Další nevýhodou je příjezd obytnou částí obce po místní komunikaci, která má podstandardní šířkové uspořádání včetně poloměrů zábočovacích oblouků pro případný průjezd kamionů. Případné rozšíření objektu haly je možnou pouze na úkor parkovací a odstavné plochy, která je v jižní části pozemku parc.č. 105/1 o velikosti cca 700 m<sup>2</sup> a má trojúhelníkový tvar.

U srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě je **poptávka s nabídkou v rovnováze**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu možného využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodejů srovnatelných nemovitostí se nenacházejí obdobné nemovitosti, pro vyhodnocení je proto využito srovnatelných nemovitostí inzerovaných v současné době na realitních serverech:

**1. Prodej, výroba, 1 930 m<sup>2</sup>**

**Celková cena: 19 900 000,- Kč** včetně provize, DPH, poplatků, a právního servisu

**Cena za m<sup>2</sup>: 10.311,- Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy staveb**

Adresa: Ondřejovská, Mnichovice

ID zakázky: 00091

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 1 930 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 6 530 m<sup>2</sup>

Parkovací stání: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Zařízeno: Ne

**Popis:** Prodej průmyslového areálu v obci Mnichovice, vzdáleného 4,5 km od nájezdu na D1 v Mirošovicích (exit 21), nebo 6 km od nájezdu na D1 ve Všechnomech (exit 15). Celková plocha pozemku je 6.530 m<sup>2</sup>, užitná plocha 1.930 m<sup>2</sup> (z toho 160 m<sup>2</sup> kanceláře). Výška stropů výrobních budov je 3,4 m. Výška v hlavním skladu je u stěn 3,6 m a uprostřed pod vazníky cca 5,5 m. Vytápění:

zemní plyn z měst. plynovodu, plynová kotlina, rozvod do všech budov topnými tělesy (čládkovými radiátory), ve skladových a výrobních halách radiátory + sahary. Voda: vlastní vydatná studna s rozvody do budov, obecní vodovod prochází hranicí pozemku. Kanalizace městská. Elektrická přípojka: příkon 200 A, rozvody, zásuvky a jističe pro výrobní stroje a zařízení, transformátor na hranici areálu. Osvětlení areálu: vlastní vnější osvětlení areálu a budov, osvětlení parkoviště s čas. spínačem pro noční hodiny, veřejné osvětlení hranice areálu na komunikaci Ondřejovská. Elektronický zabezpeč. systém: pohybová čidla ve všech skladových, výrobních i administrativních prostorách, napojení na pult ostrahy GRIFFIN, alarm s venkovní sirénou. Síťové rozvody: telefonní i počítačové rozvody a zásuvky ve všech budovách, telefonní ústředna, digitální i analogové linky, ISDN linka. Nákladová rampa: zděná, zastřešená nákladová rampa 17m x 1,7m Ostatní: Kompletní oplocení vč. vjezdových vrat, přímý vjezd do areálu z komunikace Ondřejovská, drátěný plot s podezdívkou na hranici s komunikací, odhlučnění a odprašnění vzrostlým živým plotem. Manipulační a nákladové

plochy dimenzované na pojezd náklad. vozidel (kamionů), asfaltové komunikace, vyasfaltované nádvoří, parkoviště a manipulační plochy ze zámk. dlažby. Elektricky ovládaná do boku posuvná vrata 4x do budovy č.2 a 1x do hlavního skladu, 1x mechanicky ovládaná lamelová vrata do budovy č.4, výška vrat 3m. V ceně je také projektová dokumentace na přístavbu montované ocelové haly o půdorysu 550 m<sup>2</sup>.

## 2. Prodej, sklad, 650 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 8 499 000,- Kč** včetně provize, DPH, poplatků a právního servisu

**Cena za m<sup>2</sup>: 12.141 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy staveb**

Adresa: Hvězdovice

ID: 1727292252

Budova: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha užitná: 700 m<sup>2</sup>

Parkovací stání: Ano

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída A - Mimořádně

úsporná

Zařízeno: Částečně

**Popis:** Nabízíme víceúčelovou novostavbu ve velice dobré dostupnosti do Prahy. Obec Hvězdovice - Dálnice D1, sjezd D29. Zastavěná plocha 485 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 2546 m<sup>2</sup>. Zděná dvoupodlažní stavba, plyn, voda, kanalizace, stavba je tepelně izolovaná, plastová okna, automatické vytápění na pelety, ochrana objektu – pult centrální ochrany, oplocený průjezdný pozemek s vlastní vlečkou, možnost vjezdu kamionů. Dispozice: 2x výrobní či skladová hala, 4x garsonka, 1x byt 2+kk, sociální zázemí pro zaměstnance – šatna a denní místnost, 2x sprcha s prádelnou, 4x WC, 2x kancelář, 2x úklidová místnost, kotelna.

## 3. Prodej, výroba, 8 960 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 16 800 000,- Kč** včetně provize

**Cena za m<sup>2</sup>: 12.982 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy staveb**

Adresa: Břeží

ID zakázky: 480268

Budova: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 1 294 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 8 960 m<sup>2</sup>

Parkovací stání: 10x

Garáž: Ano

Topení: Ústřední plynové

Telekomunikace: Telefon, Internet





**Popis:** Prodej výrobního/skladového areálu o výměře 8960 m<sup>2</sup> v komerční zóně v obci Březí u Říčan. Hlavní objekt tvoří zděná, zateplená, trapézem opláštěná hala (kolaudace 2008) o zastavěné ploše 1373 m<sup>2</sup> se 3 vjezdy. Hala je rozčleněna na 5 výrobních prostor od cca 410m<sup>2</sup> až po 87m<sup>2</sup> a dále kompletním sociálním zázemím tvořeným 2 kanceláři, šatnou, jídelnou s kuchyňkou, sprchami a WC. Vytápění je řešeno dvěma okruhy dvou samostatných plynových kotlů, odvětrávání je zajištěno 5 samostatně elektricky ovládanými světlíky. K dispozici je kompresor a dostatek el. příkonu. Administrativní budova o ZP 104 m<sup>2</sup> (kolaudace 2004) sestává z deseti buněk

postavených do patra, celá budova je zateplená a zakončena sedlovou střechou. Do patra vede vnější schodiště, které je opláštěné izolačními dvojskly. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem Junkers. K dispozici je kuchyňka, toalety a sprcha. Na pozemku je dále zateplená budova, ve které jsou dvě místnosti, jedna s kuchyňským koutem, toaleta a sprcha. Budovu lze využívat např. jako trvale obyvatelnou vrátnici. Jako zdroj vody slouží vlastní kopaná studna. Do areálu je výborný vstup širokými pojezdovými vraty, k dispozici je dostatek manipulačních, parkovacích či skladových ploch.

**Vyhodnocení:****Ad. 1**

Cenu snižují z titulu nabídkové ceny a dále obsažení provize v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je v obci Mnichovice – srovnatelná lokalita. Pozemky jsou u porovnávaného areálu výrazně větší s možností případného dalšího zastavění areálu a ponechání části manipulačních ploch. Technický stav porovnávaného areálu je výrazně lepší, obdobně využitelnost je výhodnější – kancelářské plochy, soc. zázemí.

Nabídkovou cenu upravují do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů: 10311

Nabídková cena	10.311,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,90
koeficient polohy	1,00
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	0,70
koeficient technického stavu	0,85
koeficient využitelnosti	0,90
<b>srovnatelná jednotková cena nemovitosti činí cca</b>	<b>4.970,- Kč/m<sup>2</sup></b>

**Ad. 2**

Cenu snižují z titulu nabídkové ceny a dále obsažení provize v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je v obci Hvězdovice – obdobná lokalita. Pozemky jsou u porovnávaného areálu výrazně větší oproti zastavěné ploše objektu, na pozemku je dále železniční vlečka. Technický stav porovnávaného areálu je výrazně lepší, obdobně využitelnost je výhodnější – kancelářské plochy, soc. zázemí.

Nabídkovou cenu upravují do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	12.141,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,90
koeficient polohy	1,00
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	0,60
koeficient technického stavu	0,85
koeficient využitelnosti	0,90
<b>srovnatelná jednotková cena nemovitosti činí cca</b>	<b>5.015,- Kč/m<sup>2</sup></b>

**Ad. 3**

Cenu snižují z titulu nabídkové ceny a dále obsažení provize v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je v obci Březí, lokalita není s možností přímého přístupu na dálnici, je však na okraji Prahy v zavedené průmyslové zóně. Pozemky jsou u porovnávaného areálu výrazně větší s možností případného dalšího zastavění areálu a ponechání části manipulačních ploch. Technický stav porovnávaného areálu je výrazně lepší, obdobně využitelnost je výhodnější – kancelářské plochy, soc. zázemí.

Nabídkovou cenu upravují do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	12.983,- Kč/m <sup>2</sup>
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,90
koeficient polohy	1,00
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	0,60
koeficient technického stavu	0,85
koeficient využitelnosti	0,90
<b>srovnatelná jednotková cena nemovitosti činí cca</b>	<b>5.363,- Kč/m<sup>2</sup></b>

Srovnávací jednotková cena oceňovaných nemovitostí se pohybuje v intervalu 4.970,- Kč/m<sup>2</sup> až 5.363,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy objektu jako celku. Při celková ploše 1.634 m<sup>2</sup> pak hodnota oceňovaných nemovitostí činí: 8.120.980,- Kč až 8,763.142,- Kč.

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti odhaduji vzhledem k účelu ocenění a s přihlédnutím ke kladným a záporným vlivům přibližně uprostřed intervalu zjištěného metodou srovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj. 8.500.000,- Kč.

**Obvyklá (tržní) cena nemovitostí – stavby bez č.pop./č.evid. – jiná stavba** na pozemku parc.č.St. 794 a **pozemků parc.č.St. 794, parc.č. 105/1, parc.č. 127/2** a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) **parc.č. 105**, včetně součástí a příslušenství, **v kat. území Mirošovice u Říčan a obci Mirošovice, okres Praha-východ, činí 8,500.000,- Kč** (slovy: OsmmilionůpětsettisícKč).



## C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí - stavby bez č.pop./č.evid. - jiná stavba na pozemku parc.č.St. 794 a pozemků parc.č.St. 794 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 105/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 127/2 - zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 105, vše včetně součástí a příslušenství v kat. území Mirošovice u Říčan, obci Mirošovice, okres Praha-východ, podle stavu ke dni prohlídky tj. 12.11.2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 868 v kat. úz. Mirošovice u Říčan u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.

### 1. cena obvyklá:

**Obvyklá (tržní) cena nemovitostí: stavby bez č.pop./č.evid. - jiná stavba** na pozemku parc.č.St. 794 a **pozemků ve funkčním celku parc.č.St. 794** - zastavěná plocha a nádvoří, **parc.č. 105/1** - ostatní plocha, **parc.č. 127/2** - zahrada a **pozemku** ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **parc.č. 105**, včetně součástí a příslušenství, **v kat. území Mirošovice u Říčan a obci Mirošovice, okres Praha-východ**

činí

**8,500.000,- Kč**

*(slovy: OsmmilionůpětsettisícKč)*

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 27.12.2013

Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

## **D. Znalecká doložka**

---

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1571/2013 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

V Brně, 27.12.2013