

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2682-006/16

**o ceně pozemku pč. 444/1 s budovou občanské vybavenosti čp.49 - restaurace Šmak
s příslušenstvím v katastrálním území a obci Kosmonosy**



Objednatel znaleckého posudku:

Město Kosmonosy
Debřská 223
293 06 Kosmonosy

Účel znaleckého posudku:

převod nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 28.1.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dana Matějková
Smetanova 897/8
293 01 Mladá Boleslav

Počet stran: 25 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Mladé Boleslavi 8.2.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku pč. 444/1 s budovou občanské vybavenosti čp.49 - restaurace Šmak s příslušenstvím v katastrálním území a obci Kosmonosy objednaný pro potřebu převodu nemovitosti - prodej.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova občanské vybavenosti
 Adresa předmětu ocenění: Stakorská 49, 293 06 Kosmonosy
 Kraj: Středočeský
 Okres: Mladá Boleslav
 Obec: Kosmonosy
 Katastrální území: Kosmonosy
 Počet obyvatel: 4 964
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 015,00 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 vyjmenovaného města 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 - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{977,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2015 a 28.1.2016 za přítomnosti paní Jelínkové, zástupce Města Kosmonosy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Kosmonosy LV č. 10001 ze dne 10.2.2016
- informace o parcele a budově z webových stránek ČÚZK ze dne 8.2.2016
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2441-5/2016 ze dne 26.1.2016 (bez schválení KÚ)
- snímek katastrální mapy ze dne 29.5.2015
- projektová dokumentace na rekonstrukci a přístavbu objektu kina Máj Kosmonosy z 12/1995 včetně změny 07/97 ověřené ve stavebním řízení č.j.10/98 dne 20-1-1998
- Smlouvy o nájmu nebytových prostor
- Rozhodnutí č.j.St.10/98 ze dne 20.1.1998 - dodatečné povolení změny přestavby a přístavby kina Máj č.p.49 v Kosmonosích před dokončením
- Kolaudační rozhodnutí č.j.St.287/98 ze dne 16.11.1998 na povolení užívání prodejny květin a prodejny nepotravinářského zboží v suterénu objektu čp.49 na ppč.444 v k.ú.Kosmonosy, nab.právní moci 7.12.1998
- Kolaudační rozhodnutí č.j.St.101/99 ze dne 28.7.1999 na povolení užívání stavby a přístavby čp.49 - objektu bývalého kina Máj v Kosmonosích na restauraci a prodejny, nab.právní moci 23.8.1999

- Rozhodnutí č.j.St.333/02-330-k ze dne 16.9.2002 povolení změny v užívání herny na provozovnu kadeřnictví v objektu „U Nás” Kosmonosy, nab.pr.moci 15.10.2002
- výsledky místního šetření za účasti paní Jelínkové z MÚ Kosmonosy
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Město Kosmonosy, Debrská 223, 293 06 Kosmonosy, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Je k dispozici výše uvedená dokumentace, veškeré údaje a výměry potřebné pro ocenění byly zjištěny při prohlídce nemovitosti, popřípadě převzaty z uvedených podkladů a informací sdělených zástupci objednatele ocenění paní Šubrtovou, Jelínkovou a panem Šimonem.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek s budovou občanské vybavenosti „Restaurace Šmak” s příslušenstvím v Kosmonosích, situovaný na hranici náměstí Míru v ulici Stakorská, u křižovatky s ulicí Boleslavskou, páteří průjezdní komunikaci městem. Před budovou se nachází parčík, přes ulici malé parkoviště, ale parkovací možnosti vzhledem k účelu využití budovy jsou přímo v místě velmi omezené. nemovitosti jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, napojené na veškeré IS (přípojka elektro, VVR, VKŘ a přípojka plynu).

Kosmonosy jsou menším městem s dobrou obč.vybaveností, bezprostředně navazují na stat.město Mladá Boleslav, zajišťují sem MHD. Město je vyhledávanou lokalitou pro bydlení v okolí Mladé Boleslavi. Mladá Boleslav je statutárním městem s výbornými pracovními příležitostmi, veškerou obč.vybaveností. Obě města se nacházejí u nájezdů na rychlostní komunikaci R 10, po které je velmi dobré a rychlé dopravní spojení s hl.městem Prahou a opačným městem s Libercem.

Poloha nemovitosti pro daný účel využití (restaurace se sálem a ubytovací kapacitou, drobné služby) s velmi dobře viditelným umístěním.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova občanské vybavenosti - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - obtížná prodejnost rozsáhlého a velmi stavebně členitého objektu s vysokou náročností na údržbu a provoz	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,839}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,537}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova občanské vybavenosti - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

V současné době je pronajata pouze část budovy a to provozovna kadeřnictví a kosmetiky v suterénu budovy pod terasou, nájemci restauračního provozu s pokoji na ubytování byl vypovězen nájem k 30.1.2015, prostory bývalé prodejny tabáku a bývalé provozovny kadeřnictví jsou volné. Stavebně technický stav budovy pronajmutí umožňuje. Vzhledem k tomu, že oceňovaná budova je typu „H“, částečně pronajatá, ocenění se v souladu s cenovým předpisem dle Hlavy II, § 31 odst.c.

Jedná se o budovu s víceúčelovým využitím, kde je velké riziko výpadku nájemného, všechny prostory v budově jsou obtížně pronajmutelné, např. prostory bývalé prodejny tabáku a bývalého učňovského kadeřnictví jsou již několik let volné bez nájmu. Nájemné je postupně snižováno, v roce 1998, byly prostory služeb pronajímány za 1 200,- Kč/m²/rok, nyní je nájemné již jen 240,- Kč/m²/rok. Nájemní smlouva restauračního provozu s ubytováním byla uzavřena na částku 670 000,- Kč/rok s tím, že část

nájemného ve výši 250 000,- Kč je účelově určena a bude pronajímatelem použita výlučně na opravy a údržbu objektu čp.49 na ppč.444/1 v k.ú.Kosmonosy. **Stav ke dni 28.1.2016 dle sdělení paní Šubrtové a paní Jelínkové nezměněn, nájem shodný s rokem 2015.**

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova občanské vybavenost je samostatná, přízemní s podkrovím, částečně podsklepená. Budova byla na základě stavebního povolení z roku 1995 kompletně přestavěna, s provedenými přístavbami a nástavbami z původního objektu kina, úpravy byly dokončeny v roce 1998-99, od té doby je budova pronajímána. Obsahuje provoz restaurace se sálem, salonky a pokoje na ubytování, v části suterénu směrem k parčíku je provozovna kosmetického a kadeřnického salonu, vlevo od restauračního provozu je v přízemí bývalá prodejna tabáku a vpravo od restaurační části v přízemí provozovna bývalého kadeřnictví.

Konstrukce budovy je zděná, stropy rovné nespálené a šikmé s podhledy SDK, krov složitý s vikýři, krytiny z betonových tašek Bramac, klempířské konstrukce úplné standardního provedení. Fasáda strukturovaná natahovaná minerální, vnitřní omítky hladké štukové, ker.obklady v kuchyni a přípravnách se sklady restauračního provozu, v koupelnách s WC na pokojích a ve společných sociálních zařízeních, v provozovně kosmetiky a kadeřnictví standardního rozsahu a provedení. Schodiště je betonové s ker.obkladem stupňů, podlahové krytiny jsou ker.dlažby, textilní, plovoucí laminátové, v sále z části parkety. Okna dřevěná zdvojená dithermální, dveře hladké do ocelových zárubní. Vytápění centrální z kotelny na zemní plyn, rozvod vzduchotechnicky, rozvod el.instalace 230/400 V, vody S+T, zdroj teplé centrální a el.zásobníky. Kuchyň vybavena velkokapacitním zařízením pro restaurační provoz. Koupelny v ubytovací části a v drobných provozovnách vybaveny sprchovými kouty, umývadly, závěsnými WC a otop.žebříčky, ve společných soc.zařízeních jsou umývadla, WC a pisoáry. Stavebně technický nadzemních podlaží a provozovny kadeřnictví a kosmetiky (zde velmi dobrou údržbu provádí nájemce) je celkem dobrý, ale zejména v suterénu je údržba zanedbaná, projevuje se zde výrazně vliv pronikající zemní vlhkosti, ve zhoršeném stavu je zábradlí balkonů, částečně neopravené malby a omítky od zatékání a působícím vlivům vlhkosti od nedostatečné izolace v suterénu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$10,30 \cdot 23,25 + 13,05 \cdot 12,90 + 22,05 \cdot 8,10 + 6,20 \cdot 5,09$	= 617,98
1.NP	$23,20 \cdot 23,25 + 2,00 \cdot 8,18 + (4,65 + 3,35)/2 \cdot 4,00 + 4,65 \cdot 5,50 + 16,15 \cdot 12,90 + 11,55 \cdot 1,20 + 12,65 \cdot 15,45 + 5,65 \cdot 1,00/2 + (3,18 + 4,00)/2 \cdot 7,28 + 7,625 \cdot 1,60$	= 1 056,13
2.NP	$10,10 \cdot 18,65 - 4,10 \cdot 10,60 + 7,10 \cdot 4,60 + 12,00 \cdot 24,00 + 8,20 \cdot 2,00 + (4,65 + 3,35)/2 \cdot 4,00 + 4,65 \cdot 5,50 + 16,20 \cdot 9,05 + 12,65 \cdot 15,45 + (3,18 + 4,00)/2 \cdot 7,28 + 5,65 \cdot 1,00/2$	= 894,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	617,98 m ²	2,67 m	1 650,01
1.NP	1 056,13 m ²	3,60 m	3 802,07
2.NP	894,55 m ²	3,00 m	2 683,65
Součet	2 568,66 m²		8 135,73

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 8 135,73 / 2 568,66 = 3,17 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 568,66 / 3 = 856,22 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor
spodní stavba	$10,30 \times 23,25 \times 3,10 + 13,05 \times 12,90 \times 2,67 + (22,05 \times 8,10 + 6,20 \times 5,09) \times 3,50 = 1\,927,42 \text{ m}^3$
vrchní stavba a zastřešení	$10,10 \times 23,25 \times 3,60 + 1,55 \times 12,60 \times 3,60 + (10,10 \times 18,65 - 4,10 \times 10,60) \times (3,30 + 1,20/2) + 7,10 \times 4,60 \times (4,70 + 0,98/2) + 12,65 \times 13,40 \times (4,85 + 3,95/2) + (12,65 \times 2,05 + 5,65 \times 1,00/2) \times 4,60 + (15,50 \times 2,95 + 5,25 \times 2,00) \times (3,60 + 1,20/2) + ((4,65 + 3,35)/2 \times 4,00 + 4,65 \times 5,50) \times (6,95 + 5,75)/2 + 23,67 \times 12,00 \times (6,95 + 1,40/2) + 16,20 \times 9,05 \times (4,10 + 3,40/2 + 2,60/2) + 11,55 \times 1,20 \times 4,60 + 4,70 \times 3,90 \times 3,50 + ((3,18 + 4,00)/2 \times 7,28) \times (3,00 + 2,20/2) = 6\,888,55 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	1 927,42 m ³
vrchní stavba a zastřešení	NP	6 888,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 815,97 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20

24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	18	150	12,00	0,7320
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,30	18	100	18,00	2,7540
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	18	100	18,00	1,4580
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,20	18	100	18,00	1,1160
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	18	60	30,00	0,8700
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	18	40	45,00	0,2700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	18	50	36,00	2,6280
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	18	50	36,00	1,1880
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	18	30	60,00	1,9200
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,70	18	100	18,00	0,4860
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,70	18	65	27,69	1,0245
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	18	50	36,00	2,0880
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,65	18	30	60,00	0,9900
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,65	18	50	36,00	0,5940
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,80	18	50	36,00	1,7280
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	18	50	36,00	2,1240
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	18	50	36,00	0,1080
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	18	50	36,00	1,1520
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	18	60	30,00	0,9300
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	18	50	36,00	0,1440
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,00	18	25	72,00	1,4400
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	18	20	90,00	1,7100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	18	30	60,00	2,5200
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,30	18	50	36,00	0,4680
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,40	18	30	60,00	2,6400
Opotřebení:										33,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9277
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9625
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 773,24
Plná cena: 8 815,97 m ³ * 4 773,24 Kč/m ³	=	42 080 740,64 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,1 % /100)	*	0,669

Budova občanské vybavenosti - zjištěná cena**= 28 152 015,49 Kč**

Chodníky z dlažebních kostek**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm,
lože kamenivo

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$$152,60 + 37,00 = 189,60 \text{ m}^2$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 295,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **661,39****Plná cena:** 189,60 m² * 661,39 Kč/m²= **125 399,54 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

* 0,550

Chodníky z dlažebních kostek - zjištěná cena= **68 969,75 Kč****Chodníky ze zámkové dlažby****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.30. Betonová dl. zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:161,10 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 525,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **1 177,05****Plná cena:** 161,10 m² * 1 177,05 Kč/m²= **189 622,75 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

* 0,550

Chodníky ze zámkové dlažby - zjištěná cena= **104 292,51 Kč****Zpevněná plocha před rampou**

Betonová plocha velmi špatné, narušená.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým -
tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 55,49 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	650,18
Plná cena: 55,49 m ² * 650,18 Kč/m ²	=	36 078,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 30 = 60,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

Zpevněná plocha před rampou - zjištěná cena = **14 431,40 Kč**

Schodiště betonové vpravo vzadu**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka:

5*1,40 = 7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	515,70
Plná cena: 7,00 m * 515,70 Kč/m	=	3 609,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

* 0,550

Schodiště betonové vpravo vzadu - zjištěná cena = **1 985,45 Kč**

Schodiště žulové vstup**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka:

6,00+5,35+5,00+4,45+3,90+3,40+2,90+2,35+1,90+1,57 = 36,82 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 000,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 292,-
Plná cena: 36,82 m * 2 292,- Kč/m	=	84 391,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Schodiště žulové vstup - zjištěná cena

= 46 415,29 Kč

Schodiště ke kosmetice a kadeřnictví**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Délka: $22 * 2,24 = 49,28 \text{ m}$ **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 710,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 627,32

Plná cena: 49,28 m * 1 627,32 Kč/m

= 80 194,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Schodiště ke kosmetice a kadeřnictví - zjištěná cena

= 44 106,88 Kč

Opěrná zeď vedle rampy**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra: $29,24 * 0,40 * 2,40 = 28,07 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 330,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 5 340,36

Plná cena: 28,07 m³ * 5 340,36 Kč/m³

= 149 903,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

*	0,550
=	82 447,15 Kč

Opěrná zeď vedle rampy - zjištěná cena**Opěrná zeď vstupního schodiště****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

$$5,90 * 0,30 * 1,77 = 3,13 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

=	2 400,-
---	---------

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	1,0000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,2920
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	5 500,80
---	-----------------

Plná cena: $3,13 \text{ m}^3 * 5 500,80 \text{ Kč/m}^3$

=	17 217,50 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

*	0,640
=	11 019,20 Kč

Opěrná zeď vstupního schodiště - zjištěná cena**Opěrná zeď před kosmetikou a kadeřnictvím****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

$$22,14 * 0,30 * 2,00 = 13,28 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

=	2 850,-
---	---------

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	1,0000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,2920
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	6 532,20
---	-----------------

Plná cena: $13,28 \text{ m}^3 * 6 532,20 \text{ Kč/m}^3$

=	86 747,62 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

*	0,640
=	55 518,48 Kč

Opěrná zeď před kosmetikou a kadeřnictvím - zjištěná cena

Kovaný plot na terase**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení,
zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra: $(5,90+3,80+0,50+6,80)/1,00 = 17,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 650,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 3 781,80

Plná cena: 17,00 m² * 3 781,80 Kč/m²

= 64 290,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

* 0,860

Kovaný plot na terase - zjištěná cena

= 55 289,92 Kč

Kovaná vrátka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 200,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 7 334,40

Plná cena: 3,00 ks * 7 334,40 Kč/ks

= 22 003,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

* 0,860

Kovaná vrátka - zjištěná cena

= 18 922,75 Kč

Dřevěný plot**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.6.4. Plot z prken hoblovaných na sraz s lištováním

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra: $22,14 * 1,00 = 22,14 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	540,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 237,68
Plná cena: 22,14 m ² * 1 237,68 Kč/m ²	=	27 402,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 25 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100) * 0,280

Dřevěný plot - zjištěná cena= **7 672,63 Kč****Dřevěný plot v ocelových rámech****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:1,57*1,50 = 2,36 m² pohledové plochy**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	840,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 925,28
Plná cena: 2,36 m ² * 1 925,28 Kč/m ²	=	4 543,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100) * 0,550

Dřevěný plot v ocelových rámech - zjištěná cena= **2 499,01 Kč****Vrátka ocelová s prkennou výplní****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátka ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 1,00 ks**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 438,-
Plná cena: 1,00 ks * 3 438,- Kč/ks	=	3 438,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 30 = 60,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Vrátka ocelová s prkennou výplní - zjištěná cena

= 1 375,20 Kč

Vrata ocelová s prkennou výplní**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 600,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 8 251,20

Plná cena: 1,00 ks * 8 251,20 Kč/ks

= 8 251,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 30 = 60,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Vrata ocelová s prkennou výplní - zjištěná cena

= 3 300,48 Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

budova občanské vybavenosti	28 152 015,49 Kč
chodníky z dlažebních kostek	68 969,75 Kč
chodníky ze zámkové dlažby	104 292,51 Kč
zpevněná plocha před rampou	14 431,40 Kč
schodiště betonové vpravo vzadu	1 985,45 Kč
schodiště žulové vstup	46 415,29 Kč
schodiště ke kosmetice a kadeřnictví	44 106,88 Kč
opěrná zeď vedle rampy	82 447,15 Kč
opěrná zeď vstupního schodiště	11 019,20 Kč
opěrná zeď před kosmetikou a kadeřnictvím	55 518,48 Kč
kovaný plot na terase	55 289,92 Kč
kovaná vrátka	18 922,75 Kč
dřevěný plot	7 672,63 Kč
dřevěný plot v ocelových rámech	2 499,01 Kč
vrátka ocelová s prkennou výplní	1 375,20 Kč
vrata ocelová s prkennou výplní	3 300,48 Kč
	28 670 261,59 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 28 670 261,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kadeřnictví a kosmetika	153,50	240,-	3 070,-	36 840,-
restaurace se sálem a ubytováním	990,45	424,05	35 000,-	420 000,-
Výnosy celkem				456 840,-

Výnosy z nepronajímaných částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
bývalé kadeřnictví	35,90	240,-	718,-	8 616,-
bývalý tabák	17,60	240,-	352,-	4 224,-
Výnosy celkem				12 840,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 469 680,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	872 492,95 Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 663,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	1 229,12 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	644 857,81 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 32 242,89 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$469\,680,00 \cdot 40\%$$

- 187 872,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 249 565,11 Kč

Míra kapitalizace 7,50 %

/ 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 3 327 534,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	28 670 261,59 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	3 327 534,80 Kč
Rozdíl	R	=	25 342 726,79 Kč

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

$$CV + 0.10 R$$

= 5 861 807,48 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu

= 5 861 807,48 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

Pozemek převážně zastavěný budovou občanské vybavenosti, část využita jako nádvoří.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - není důvod pro uplatnění	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,640$

Index polohy pozemku $I_P = 0,839$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 1,000 * 0,839 = 0,537$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

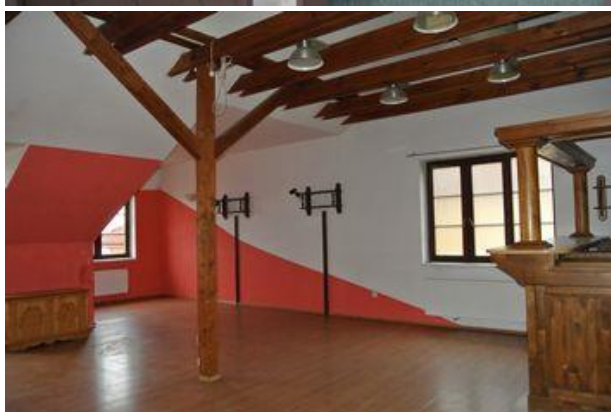
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	977,-	0,537		524,65

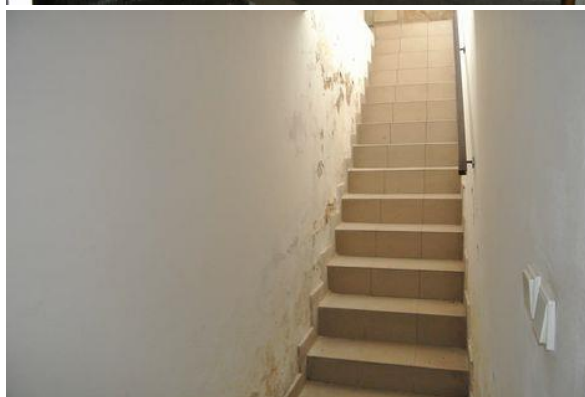
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	444/1	1 663,00	524,65	872 492,95
Stavební pozemek - celkem			1 663,00	m ²	872 492,95

Pozemek - zjištěná cena = **872 492,95 Kč**





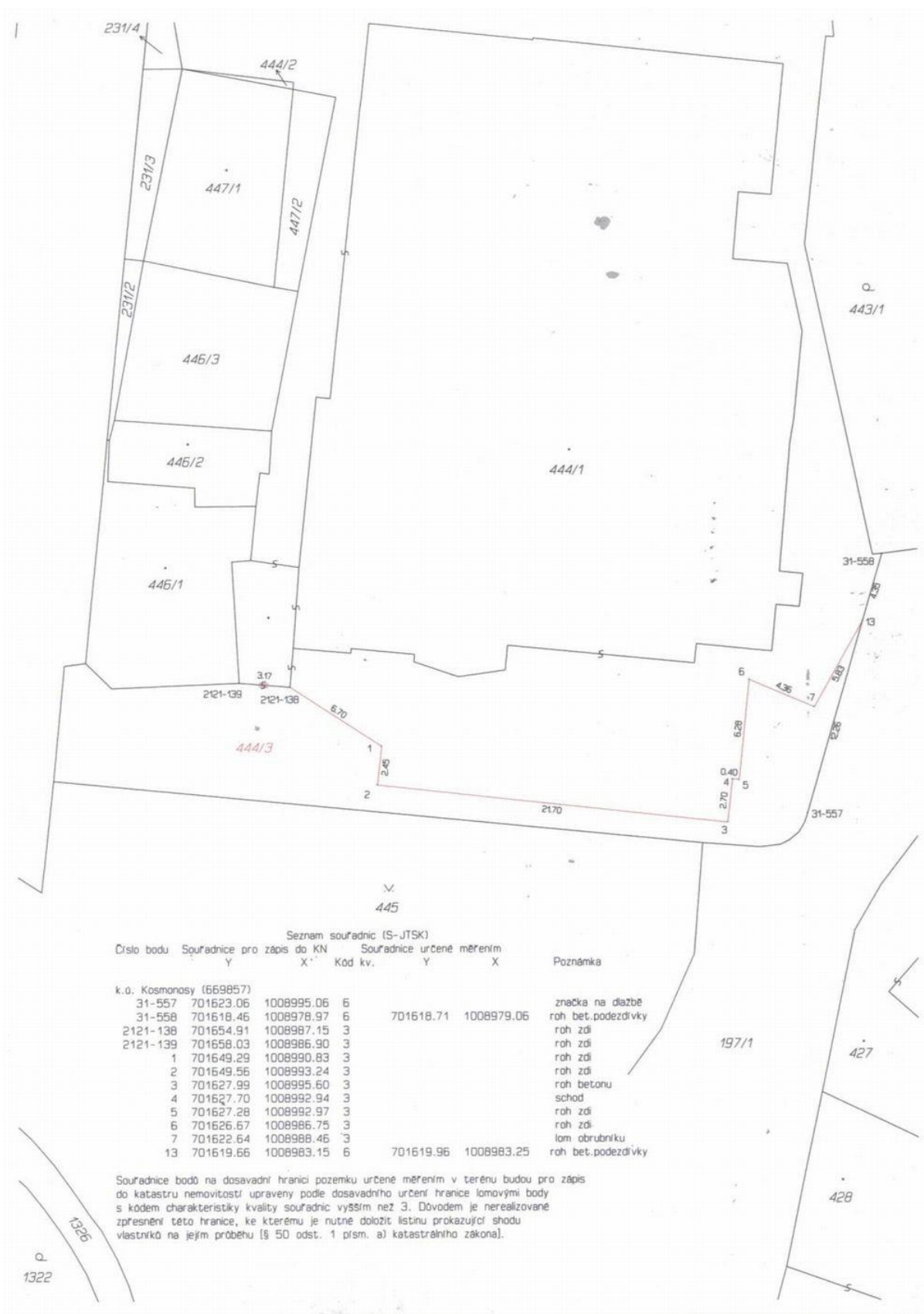






VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
444/1	18	76	zast. pl.	444/1	16	63	zast. pl.	0	0	444/1	10001	16 63
				444/3	2	13	ostat. pl. ostat. komunikace	0	0	444/1	10001	2 13
	18	76			18	76						

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing.Dana Nováková		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1300/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 26. ledna 2016 Číslo: 515/2016		Dne: Číslo:	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: N&Z Geodet s.r.o. Gellnerova 478/12 293 01 Mladá Boleslav IČ 61683345	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2441-5/2016				
Okres: Mladá Boleslav				
Obec: Kosmonosy				
Kat. území: Kosmonosy				
Mapový list: Mladá Boleslav 0-4/14				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi				



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2016 11:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 570826 Kosmonosy

at.území: 669857 Kosmonosy

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Kosmonosy, Debřská 223/1, 29306 Kosmonosy	00508870	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
444/1	1876	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kosmonosy, č.p. 49, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 444/1				
1 Jiná práva - Bez zápisu				
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
Jiné zápisy - Bez zápisu				
lomby a upozornění - Bez zápisu				
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
istina				
Jiná listina číslo 1/1990 Hosp.sml.z 31.1.1991;Prohl.o svobodné vůli ze 7.3.1996				
Žádost o zápis do majetku města z 36.10.1997 dle § 1 zák.č. 172/91 Sb.- vz 459/97.				
		POLVZ:85/1996	Z-1100085/1996-207	
Pro: Město Kosmonosy, Debřská 223/1, 29306 Kosmonosy		RČ/IČO: 00508870		
Kolaudační rozhodnutí 101/1999 z 28.7.1999,právní moc 19.8.1999 - přestavba a přístavba čp.49 na restauraci a prodejny.				
		POLVZ:361/2000	Z-1100361/2000-207	
Pro: Město Kosmonosy, Debřská 223/1, 29306 Kosmonosy		RČ/IČO: 00508870		
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhотовil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.02.2016 11:23:03

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 1

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova občanské vybavenosti

5 861 807,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

5 861 807,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

872 492,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

872 492,90 Kč

Celkem

6 734 300,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

6 734 300,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 734 300,- Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetřicetčtyřtisícťřista Kč

V Mladé Boleslavi 8.2.2016

Ing. Dana Matějková
Smetanova 897/8
293 01 Mladá Boleslav

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 č.j.Spr 4128/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2682-006/16 znaleckého deníku.