



ČESKÁ ZNALECKÁ

ZNALECKÝ POSUDEK

6 243-12-2022

Stanovení **tržní hodnoty** vybraných **nemovitostí**

→ zapsaných na **LV č. 60000**, k. ú. **Turnov**

(stavby / pozemky)

zpracovaný v oboru ekonomika, oceňování nemovitostí,
zapsaný pod pořadovým číslem **2 318 / 2022** ve znaleckém deníku.

Objednatel

AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Praha 1, Široká 36/5

jako insolvenční správce dlužníka:

Michal Perkacz

IČO 614 80 355

nám. Míru 600/20

120 00 Praha 2

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Výtisk **1 / 3** vyhotovených originálů

8. srpna 2022

Úvodní list

Objednatel:	AS ZIZLAVSKY v.o.s. Široká 36/5 110 00 Praha 1 jako insolvenční správce dlužníka: Michal Perkacz , IČO 614 80 355, nám. Míru 600/20, 120 00 Praha 2
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka (email).
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Vybrané nemovitosti zapsané na LV č. 60000 , k. ú. Turnov .
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Ocenění majetku pro prodej v rámci insolvenčního řízení .
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	dr. Ing. Vítězslav Hálek , MBA, Ph.D., David Kořínek , Ing. Jakub Lisa , Ing. Jiří Šnejdr .
Počet tisků ZP:	4 / 3 obdrží Objednatel ZP .
Místní šetření:	22. června 2022
Datum zpracování:	8. srpna 2022

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky	4
1. Úvod.....	5
1.1 Zadání / předmět / účel	5
1.2 Rozhodné datum.....	6
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	6
2. Zdrojové podklady	7
3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	9
4. Posudek / odůvodnění.....	10
4.1 Otázka č. 1.....	10
<i>Jaká je tržní hodnota vybraného nemovitého majetku, zapsaného na LV č. 60000, k. ú. Turnov.</i>	
A. Cena zjištěná.....	22
= 15.425.040,00 Kč	
B. Porovnávací hodnota.....	72
= 34.210.000,00 Kč	
C. Tržní hodnota.....	143
= 34.210.000,00 Kč	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	145
6. Příloha	146
7. Rozšířená příloha / CD	147
Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění	
Schémata	
Podklady	
ZP	
Přílohy (tištěné / elektronicky)	
Znalecká doložka	148

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/ v souladu se:
- a. zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích / ústavech,
 - b. vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
 - c. zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
 - d. zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalecká kancelář informuje, že:

- 1/ zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / dokazování / ocenění jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/ zdrojové **podklady** nebyly z hlediska přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/ neodpovídá za pravost / platnost:
- a. vlastnických / jiných **věcných** práv,
 - b. **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**,
pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je odpověď na otázku zadanou Objednatелеm ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je tržní hodnota vybraného nemovitého majetku, zapsaného na LV č. 60000, k. ú. Turnov.

Otázka č. 1 se týká

nemovitého majetku,
zapsaného na LV č. 60000,
v k. ú. Turnov,
obec Turnov,
katastrální pracoviště Semily,
katastrální úřad pro Liberecký kraj,
včetně součástí / příslušenství:

LV Č.	PARC. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m ²]
60000	233	ostatní plocha / neplodná půda	540
60000	234/2	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – garáž	2 129
60000	234/6	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – garáž	1 019
60000	234/7	ostatní plocha / manipulační plocha	412
60000	278	ostatní plocha / neplodná půda	1 019
60000	279/1	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba čp. 201 – průmyslové objekt	1 624
60000	279/4	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba	1 314
60000	279/5	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba	398
60000	1826	ostatní plocha / neplodná půda	1 532
CELKEM			9 987

ZP je vypracován pro **prodej** majetku v rámci **insolvenčního řízení**.

1.2 Rozhodné datum

8. srpna 2022 **datum** vyhotovení ZP

1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly

Český statistický úřad..... **ČSÚ**
Cena obvyklá **COB**
Znalecký posudek **ZP**
Ministerstvo financí ČR **MF ČR**
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb..... **ZOM**
Nový občanský zákoník **NOZ**

List vlastnictví..... **LV**
Katastrální území..... **k. ú.**
Katastr nemovitostí **KN**
Územní plán..... **ÚP**
Rodinný dům **RD**
Nemovitost / nemovitý **NEMO**
Tabulka/y..... **TAB**
Železobeton **ŽB**

2. Zdrojové podklady

Při

1/ znaleckém zkoumání / dokazování a

2/ následném vypracování **závěrů ZP**

bylo využito:

A – odborné **literatury**,

B – podkladů **předaných**,

C – podkladů z veřejně dostupných **internetových zdrojů**,

D – informací z **místního šetření** a

E – komplexních **schémat**.

A – Odborná literatura

- ➔ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- ➔ HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- ➔ BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ➔ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2016*. Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
- ➔ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: *Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ **seznam** oceňovaného majetku.

C – Veřejné zdroje

- ➔ www.google.com
- ➔ www.justice.cz
- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz
- ➔ www.obyvateleceska.cz
- ➔ cs.wikipedia.org
- ➔ www.sreality.cz

- www.reality.cz
- www.reality.idnes.cz
- www.edpp.cz
- Webové stránky **obce**

D – Informace z místního šetření

- Osobní **prohlídka** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování / **ocenění**.
- **Zpřístupněny** pouze některé objekty / části.
- Pořízení **fotodokumentace**.
- Kontrolní **přeměření** objektů.

E – Komplexní schémata

- **znaleckého** zkoumání / dokazování,
- stanovení **hodnoty** / **ceny nemovitostí**,
- použitelnosti vzorku – **porovnávací metoda**,
- přezkoumatelnost **ZP**,
- **kontextů**,
- abstraktní **úrovně** uvažovaných **kontextů**
- **cena / hodnota**.

Zdroje (B / C) jsme pokládali za **věrohodné / úplné**.

Podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto **ZP**.

Vybraná **odborná literatura (bod A)** je **dostupná / bezplatně stažitelná** z www.halek.org.

3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

A. Obecně vědní metody

- A.1 Základní pojmy
- A.2 Rozdělení metody
- A.3 Popis metod

B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** a ceny zjištěné podle ZOM
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce

C. Ocenění nemovitostí

- C.1 Administrativní ocenění
- C.2 **Nákladové** ocenění nemovitostí
- C.3 **Výnosové** ocenění nemovitostí
- C.4 **Porovnávací** ocenění nemovitostí
- C.5 **Kombinace** věcné / výnosové hodnoty

Obsah kapitoly č. 3 / Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění uloženy na **CD** příloze tohoto **ZP**.

4. Posudek / odůvodnění

4.1 Otázka č. 1

Jaká je **tržní hodnota** vybraného **nemovitého** majetku, zapsaného na **LV č. 60000**, k. ú. **Turnov**.

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	2. Zdrojové podklady (str. 7 – 8 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění nemovitostí: C.1 Administrativní ocenění NEMO C.4 Porovnávací ocenění NEMO
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění:

1. **Analýza** oceňovaného **majetku** (str. 11 – 21 ZP),
2. **Stanovení** ceny zjištěné (str. 22 – 71 ZP),
3. **Kalkulace** porovnávací hodnoty (str. 72 – 141 ZP),
4. **Odhad** **tržní** hodnoty (str. 142 – 143 ZP).

OMEZENÍ / POZNÁMKY váznoucí na předmětu ocenění (dle KN)

Nejsou evidována.

OBEČNÝ POPIS

➔ Předmětem ocenění = **NEMO** ve městě **Turnov**:

LV Č.	PARC. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m ²]
60000	233	ostatní plocha / neplodná půda	540
60000	234/2	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – garáž	2 129
60000	234/6	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – garáž	1 019
60000	234/7	ostatní plocha / manipulační plocha	412
60000	278	ostatní plocha / neplodná půda	1 019
60000	279/1	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba čp. 201 – průmyslové objekt	1 624
60000	279/4	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba	1 314
60000	279/5	zastavěná plocha a nádvoří – součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba	398
60000	1826	ostatní plocha / neplodná půda	1 532
CELKEM			9 987

LOKALITA

- ➔ **Turnov** = město v okrese **Semily** v **Libereckém** kraji.
- ➔ Nachází se v **Jičínské** pahorkatině při jihozápadním úpatí **Ještědsko-kozákovského** hřbetu, na okraji **CHKO** Český ráj.
- ➔ Významný **dopravní** uzel, protéká řeka **Jizera**, dělí město na 2 části.
- ➔ **14 tisíc** obyvatel.
- ➔ **Skrze** město prochází **silnice I. třídy**.
- ➔ V obci **autobus** / **vlak**.
- ➔ **Občanská** vybavenost ➔ komplexní.

POLOHA

- ➔ Okraj města, podél ul. **Koňský trh**, u soutoku řeky **Jezery** a **Stebenky**.
- ➔ Okolí tvořeno **průmyslovou** zónou.
- ➔ Přístup po **zpevněné** komunikaci.
- ➔ V docházkové vzdálenosti základní občanská vybavenost.
- ➔ Z pohledu trhu nevhodná **lokalita** pro **bydlení / služby / restaurace**.
- ➔ Dle **povodňové** mapy ➔ lokalita v záplavovém území **Q20**.
- ➔ **Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně**.

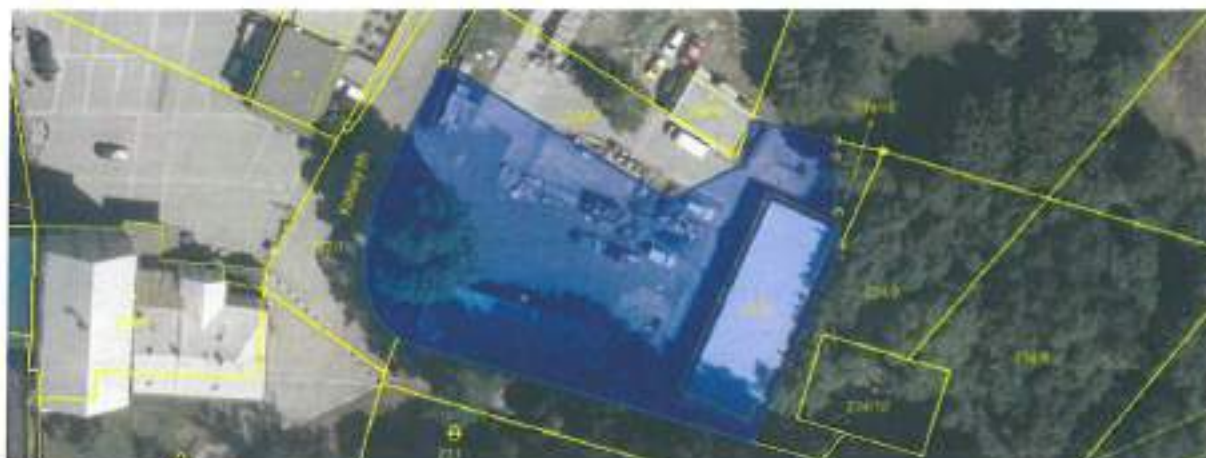


POPIS JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

1/ Parc. č. 234/2

- ➔ Nepravidelný tvar, z části **zastavěn** stavbou – průmyslovými **garážemi** a stavbou pro **skladování** ➔ není **zakreslena** do **KM**, stavby v blízkosti hranice pozemku, na pozemku **zpevněné** plochy.
- ➔ **Trvalé porosty**, které nemají vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra** = **2.129 m²**.
- ➔ Zastavěná plocha **garáží** = **317 m²** ➔ přízemní **ŽB** montovaný objekt, založen na **ŽB** základech, členěn na jednotlivé **garáže** (celkem 8), plochá **střeška**, betonová podlaha, napojeno na elektroinstalaci, standardní **vybavení** pro daný účel, stav objektu **střední**.
- ➔ Zastavěná plocha **stavby pro skladování** = **177 m²** ➔ přízemní **kovový** montovaný objekt, založen na **ŽB** patkách, sedlová střeška, napojeno na elektroinstalaci, standardní **vybavení** pro daný účel, stav objektu **střední**. Objekt **nezapsaný** do **KM** = **černá** stavba, proto v rámci výpočtu **započitatelná** zast. plocha = 1/2 zastavěné plochy **nezapsané** stavby.
- ➔ **Celková** kalkulovaná zastavěná plocha staveb = **406 m²** (317 + 177×1/2).
- ➔ Parcela částečně **oplocena**
- ➔ Volná část využívána jako **manipulační** plocha.
- ➔ **Přístup** z obecní komunikace.
- ➔ Dle **ÚP** jako plochy **smíšené výrobní**.

Parcelní číslo:	234/2
Obec:	Turnov (577626)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	2129
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



2/ **Parc. č. 234/7**

- ➔ Nepravidelný tvar, na pozemku **zpevněné plochy**.
- ➔ **Výměra = 412 m²**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Využíváno jako **manipulační plocha**.
- ➔ **Přístup** z obecní komunikace.
- ➔ Dle ÚP jako plochy **smíšené výrobní**.

Parcelní číslo:	234/7
Obec:	Turnov [577626]
Katastrální území:	Turnov [771601]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



3/ **Parc. č. 234/6**

- ➔ Nepravidelný tvar, na pozemku **stavba** administrativní budova (stav **neodpovídá** kolaudaci ➔ kolaudováno jako **garáž**) a **zpevněné betonové plochy**.
- ➔ **Trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra = 1.019 m²**.

- ➔ Zastavěná plocha **objektu = 69 m²** ➔ přízemní **zděný** objekt, založen na **ŽB** základech, dispozičně členěn na funkční prostory (chodba, umývárna, kancelář, sklad), objekt po částečné modernizaci interiéru, rekonstrukce před cca **10 lety**, plochá **střecha**, standardní nášlapná vrstva podlah, běžná sanita, ohřev vody elektrický boiler, napojeno na elektroinstalaci, standardní **vybavení** pro daný účel, stav objektu **střední**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Na parcele vázne **věcné břemeno** chůze / jízdy – bližší informace vyjma z **KN** nejsou k dispozici.
- ➔ **Přístup** z obecní komunikace.
- ➔ Dle **ÚP** jako plochy **smíšené výrobní**.

Parcelní číslo:	234/6
Obec:	Turnov [577626]
Katastrální území:	Turnov [771601]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	1019
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvíží



4/ **Parc. č. 279/5**

- ➔ **Pravidelný tvar**, na pozemku **stavba** „music club“ (dle **KN** evidována jako jiná **stavba**) a **zpevněné plochy**.
- ➔ **Trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra = 398 m²**.
- ➔ Zastavěná plocha **objektu = 226 m²** ➔ přízemní **zděný** objekt, založen na **ŽB** základech, původně **garáž / sklady**, břizolitová omítka, plochá **střecha**

s dvouúrovňovou výškou. Dispozičně řešen jako **restaurace / bar**, objekt po částečné **modernizaci** interiéru, **rekonstrukce** před cca **5 lety**, podlahy z dlažby, omítky štukové, částečně keramický obklad stěn, **klimatizace**, vzduchotechnika, lokální **vytápění**, standardní **dveře**, **okna** z luxfer, napojeno na **elektroinstalaci**, **vybavení** odpovídá dobrému standardu pro daný **účel**, stav objektu **střední**.

- ➔ Stavba je **funkčně** propojena se **sousedním** objektem, ve kterém je **sanita** pro zdejší **restauraci / bar**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Dle ÚP jako plochy **smíšeného bydlení**.

Parcelní číslo:	279/5
Obec:	Turnov [577626]
Katastrální území:	Turnov [771601]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	398
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



5/ **Parc. č. 279/4**

- ➔ Relativně **pravidelný** tvar, na pozemku **stavba** bývalé **administrativní** budovy se **sklady** (dle KN evidována jako jiná **stavba**) a **zpevněné** plochy.
- ➔ **Trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra = 1.314 m²**.
- ➔ Zastavěná plocha **objektu = 409 m²** ➔ přízemní **zděný** objekt, založen na **ŽB** základech, původně **sklady** a **zázemí**, břizolitová omítka, plochá **střecha**. **Dispozičně**

řešeno jako centrální chodba / kanceláře / sklady / sociálka / kuchyňka. V současné době **neužívané**. Objekt po částečné **modernizaci** interiéru, podlahy z dlažby, omítky štukové, částečně keramický obklad stěn, lokální **vytápění**, standardní **dveře a okna**, napojeno na **elektroinstalaci**, **vybavení** odpovídá dobrému standardu pro daný **účel**, stav objektu **střední**.

- ➔ Do objektu zasahuje částečně vybavení ze sousední stavby – **sanita**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Dle **ÚP** jako plochy **smíšeného bydlení**.

Parcelní číslo:	279/4
Obec:	Turnov (577626)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	60000
Výměra (m ²):	1314
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



6/ **Parc. č. 279/1**

- ➔ Nepravidelný tvar, na pozemku **stavba** ubytovacího zařízení (dle KN evidována jako průmyslový objekt) a zpevněné **plochy**.
- ➔ **Trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra = 1.624 m²**.
- ➔ Zastavěná plocha **objektu = 562 m²**, celková **zastavěná plocha všech** obytných podlaží = **1.618 m²** (pouze stavebně upravené 1. NP až 5. NP).

- ➔ Vícepodlažní **zděný** objekt, stavebně členěn na dva **trakty** s rozdílnou **výškou** stropů, založen na **ŽB** základech, sedlová **střecha**, plechová **krytina**. Objekt po částečné modernizaci. Břizolitová omítka. **Dispozičně** řešeno jako ubytovací zařízení – samostatné byty / pokoje se společnou sociálkou. **1. NP** = byty, chodba, serverovna, sklady, administrativní místnost. **2. NP** = byty s vlastní sociálkou. **3. a vyšší NP** = byty se společnou sociálkou. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva nebo lokální elektrickými přímotopy. Ohřev vody elektrický boiler. Částečně pronajato dlouhodobě / krátkodobě. **Vybavení** odpovídá běžnému standardu pro daný **účel**, část vybavení je moderní. Stav objektu **střední**.
- ➔ **Podlahy** z dlažby nebo PVC, plastová **okna**, dřevěné **dveře**, vstupní plastové, **omítky** štukové, částečně keramický obklad stěn, běžné **rozvody**, standardní **kuchyňské** linky / **sanita**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Dle **ÚP** jako plochy **smíšeného bydlení**.

Parcelní číslo:	279/1 ^{td}
Obec:	Turnov (577626) ^{td}
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	60000
Výměra (m ²):	1624
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

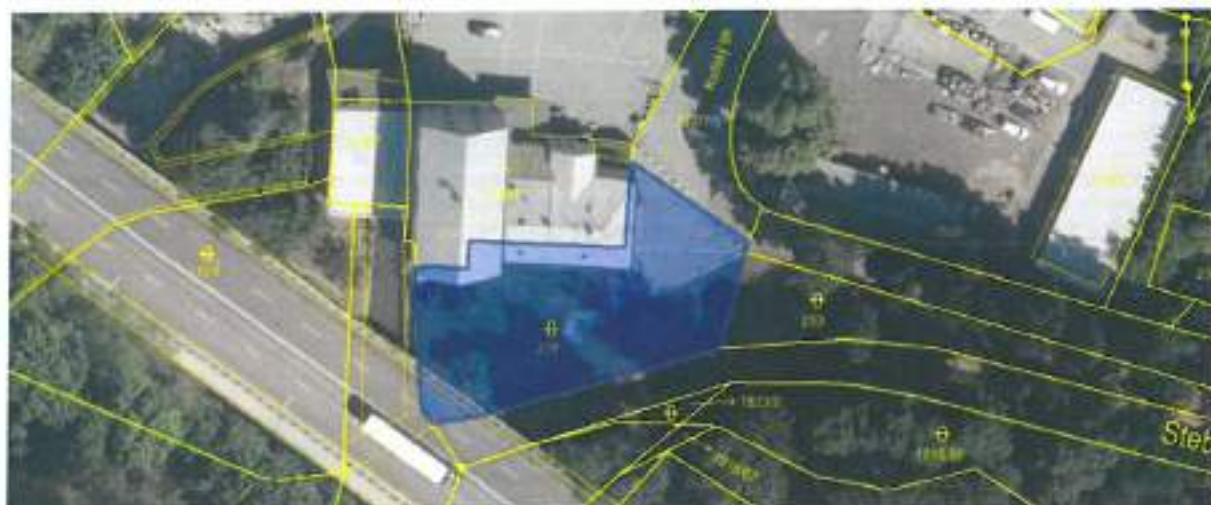


7/ Parc. č. 278

- ➔ Nepravidelný tvar, na pozemku **travní** porost.
- ➔ **Trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.

- ➔ Výměra = **1.019 m²**.
- ➔ Parcela částečně **oplocena**.
- ➔ Využíváno zahrada.
- ➔ **Přístup** z obecní komunikace.
- ➔ Z parcely jediný **přístup** do jednoho z přízemních bytů v budově na parc. č. 279/1.
- ➔ Parcela je součástí **funkčního celku** s parc. č. 279/1.
- ➔ Dle ÚP jako plochy **smíšeného bydlení**.

Parcelní číslo:	278
Obec:	Turnov (S77626)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	60000
Výměra (m ²):	1019
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



8/ **Parc. č 233**

- ➔ Nepravidelný tvar, na pozemku **travní porost** / **trvalé porosty**, které **nemají** vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- ➔ **Výměra = 540 m²**.
- ➔ Parcela podél **silnice**.
- ➔ Využíváno jako městská **zeleně**.
- ➔ **Přístup** z obecní komunikace.
- ➔ Dle ÚP jako plochy **sídelní zeleně** / **přírodního** charakteru.

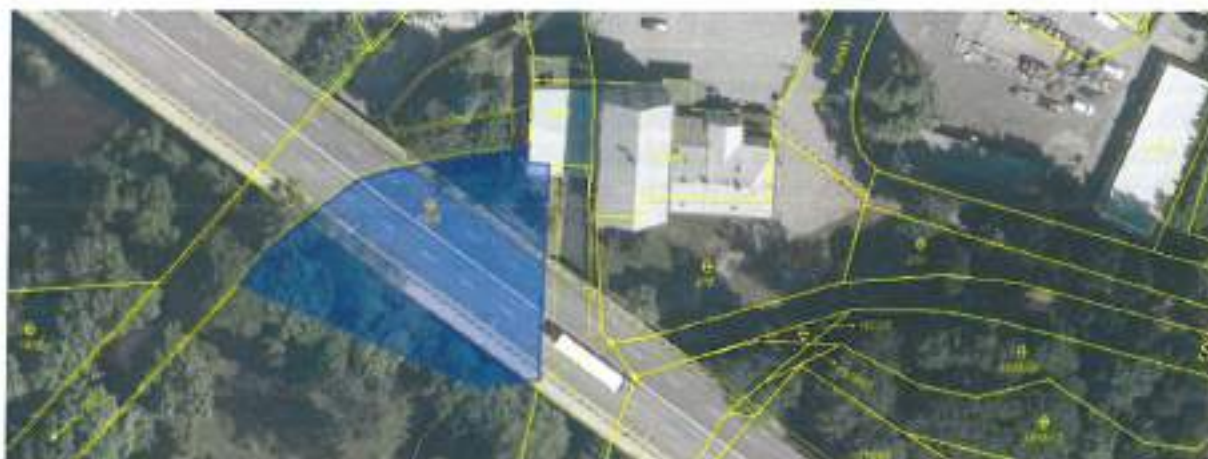
Parcelní číslo:	233
Obec:	Turnov (572626)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	60000
Výměra (m ²):	540
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



9/ **Parc. č 1826**

- Relativně **pravidelný** tvar, na pozemku **travní** porost / **trvalé** porosty, které nemají vliv na tržní **hodnotu** pozemku.
- **Výměra = 1.532 m².**
- Parcela mezi korytem **vodního** toku a náhonem k **MVE**.
- Přístup přes okolní **neveřejné** parcely.
- Dle **ÚP** jako plochy **občanského** vybavení.
- Fakticky se jedná o **zeleň**.

Parcelní číslo: [1826](#)¹²
 Obec: [Turnov \(577626\)](#)¹²
 Katastrální území: [Turnov \(721601\)](#)
 Číslo LV: [60000](#)
 Výměra [m²]: 1532
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: neplodná půda
 Druh pozemku: ostatní plocha



A. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle **1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a **2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení **zákona č. 151/1997 Sb.**

Základní informace

1. Bydlení

Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Turnov
Katastrální území:	Turnov
Počet obyvatel:	14.391

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 577,00 Kč/m²

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 419,00 \text{ Kč/m}^2$$

2. Průmyslové objekty

Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Turnov
Katastrální území:	Turnov
Počet obyvatel:	14 391

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 577,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 419,00 \text{ Kč/m}^2$$

3. Music bar

Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Turnov
Katastrální území:	Turnov
Počet obyvatel:	14 391

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **577,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5 000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{419,00 \text{ Kč/m}^2}$$

1. Bydlení

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,816$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2.000 obyvatel

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,830$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,677$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,664$$

1.1 Pozemky parc. č. 279/1 a 278

1.1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,830$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,830 = 0,657$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	419,00	0,657		275,28

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. I	zastavěná plocha a nádvoří	279/1	1 624	275,28	447 054,72
§ 4 odst. I	ostatní plocha	278	1 019	275,28	280 510,32
Stavební pozemky – CELKEM			2 643		727 565,04

1.1.2 Stavba na parc. č. 279/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

I. budovy bytové ostatní (sociální péče)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	KONST. VÝŠKA [m]	VÝŠKA PODLAŽÍ [m]	SOUČIN
1. NP	274,00	3,50	3,00	822,00
	288,00	3,00	3,00	864,00
2. NP	282,00	3,50	3,50	987,00
	258,00	3,00	3,50	903,00
3. NP	274,00	4,90	4,90	1 342,60
	258,00	3,00	4,90	1 264,20
4. NP	258,00	3,00	3,00	774,00
5. NP vč. zastřešení	258,00	4,90	4,90	1 264,20
SOUČET	2 150,00			8 221,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$PVP = 8\,221,00 / 2\,150,00$$

= 3,82 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$PZP = 2\,150,00 / 5$$

= 430,00 m²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
1. NP	(274)×(3,50)	=	959,00 m ³
	(288)×(3,00)	=	864,00 m ³
2. NP	(282)×(3,50)	=	987,00 m ³
	(258)×(3,00)	=	774,00 m ³
3. NP	(274)×(4,90)/2	=	671,30 m ³
	(258)×(3,00)	=	774,00 m ³
4. NP	(258)×(3,00)	=	774,00 m ³
5. NP vč. zastřešení	(258)×(4,90)/2	=	632,10 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	959,00 m ³
	NP	864,00 m ³
2. NP	NP	987,00 m ³
	NP	774,00 m ³
3. NP	NP	671,30 m ³
	NP	774,00 m ³
4. NP	NP	774,00 m ³
5. NP vč. zastřešení	NP	632,10 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		6 435,40 m ³

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	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K _v					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 239,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9353
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,8497
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,3980

Základní cena upravená	3 950,59 [Kč/m³]
Plná cena:	6 435,40 m³ × 3 950,59 Kč/m³ 25 423 626,89 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 65,000 %	- 16 525 357,48 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	8 898 269,41 Kč
Koeficient pp	× 0,664
Cena stavby CS	5 908 450,89 Kč

Stavba na parc. č. 279/1 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 5 908 450,89 Kč

1.1.3 Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
Stanovená cena staveb	9 343 000,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	9 343 000,00
3,50 % z ceny staveb	× 0,0350

Venkovní úpravy – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 327 005,00 Kč

1.1.4 Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV	STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA	TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Trvalé porosty na pozemku p. č.: 278	30 roků	5,00 ks	Listnaté stromy I	19 650,00		19 650,00	98 250,00
SOUČET							98 250,00

Součet	98 250,00
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):	× 0,450
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)	× 1,000
Celkem – okrasné rostliny	44 212,50 Kč

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 44 212,50 Kč

Pozemky parc. č. 279/1 a 278 – REKAPITULACE

1.1.1 Pozemky	727 565,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku	
1.1.2 Stavba na parc. č. 279/1	5 908 450,89 Kč
1.1.3 Venkovní úpravy	327 005,00 Kč
1.1.4 Trvalé porosty	44 212,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 6 279 668,39 Kč

**Pozemky parc. č. 279/1 a 278
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 7 007 233,43 Kč**

2. Průmyslové objekty

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,816$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

Index polohy

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

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,482$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,386$$

2.1 Pozemek parc. č. 234/2 a 234/7

2.1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,482$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový Index I} = I_T \times I_O \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,482 = 0,382$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m²]
-----------	-----------------------	-------	-------	----------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	419,00	0,382		160,06
-------------	--------	-------	--	--------

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	234/7	412	160,06	65 944,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	234/2	2 129	160,06	340 767,74
Stavební pozemky – CELKEM			2 541		406 712,46

2.1.2 Garáže na parc. č. 234/2

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1.2.1 Garáže na parc. č. 234/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

R. garáže
montovaná z dílců betonových plošných
1242

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
I. NP	317,00 m ²	5,00 m	1 585,00
SOUČET	317,00 m²		1 585,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 585,00 / 317,00	=	5,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	317,00 / 5	=	317,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
I. NP	(317)×(5,00)	= 1 585,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 585,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		1 585,00 m ³

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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	P	3,30	100	0,46	1,52
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
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	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,12
Koefficient vybavení K_4					0,8012

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 460,00 [Kč/m³]
Koefficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 1,0370
Koefficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9408
Koefficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,7200
Koefficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8012
Polohový koefficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koefficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4890

Základní cena upravená	3 445,95 [Kč/m³]
Plná cena:	1 585,00 m³ × 3 445,95 Kč/m³ = 5 461 830,75 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 50,000 %	- 2 730 915,38 Kč

Garáže na parc. č. 234/2 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 2 730 915,38 Kč

REKAPITULACE nákladových cen

Garáže na parc. č. 234/2	2 730 915,38 Kč
--------------------------	-----------------

NÁKLADOVÉ ceny – celkem 2 730 915,38 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s doclením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
Garáže	280,00	600,00	14 000,00	168 000,00
Výnosy CELKEM				168 000,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	168 000,00 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	
– cena stavebního pozemku:	406 712,46 Kč
– výměra stavebního pozemku:	2 541,00 m ²
– skutečně zastavěná plocha:	317,00 m ²
– cena skutečně zastavěné plochy:	50 739,02 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 2 536,95 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	
168 000,00 × 40 %	- 67 200,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	98 263,05 Kč
Míra kapitalizace 11,10 %	/ 11,10 %

Cena stanovená VÝNOSOVÝM způsobem **885 253,00 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem CN	2 730 915,38 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV	885 253,00 Kč

Rozdíl R	1 845 662,38 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):	
CV + 0,20	1 254 385,48 Kč
Garáže na parc. č. 234/2 – ADMINISTRATIVNÍ / zjištěná cena	1 254 385,48 Kč

2.1.3 Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění **staveb** nákladovým způsobem

2.1.3.1 Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
I. NP	177,00 m ²	5,00 m	885,00
SOUČET	177,00 m²		885,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 885,00 / 177,00	= 5,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 177,00 / 1	= 177,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(177)×(5,00)	885,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	885,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		885,00 m ³

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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	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					71,43
Koeficient vybavení K_4					0,7143

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 231,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9573
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,7200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,7143
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4380

Základní cena upravená	2 763,59 [Kč/m³]
Plná cena:	885,00 m³ × 2 763,59 Kč/m³ = 2 445 777,15 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 50,000 %	- 1 222 888,58 Kč

Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	1 222 888,58 Kč

REKAPITULACE nákladových cen

Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2

1 222 888,58 Kč

NÁKLADOVÉ ceny – celkem

1 222 888,58 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro skladování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
I. NP	159,30	600,00	7 965,00	95 580,00
Výnosy CELKEM				95 580,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

95 580,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

– cena stavebního pozemku:

406 712,46 Kč

– výměra stavebního pozemku:

2 541,00 m²

– skutečně zastavěná plocha:

177,00 m²

– cena skutečně zastavěné plochy:

28 330,62 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 1 416,53 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

95 580,00 × 40 %

- 38 232,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

55 931,47 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená VÝNOSOVÝM způsobem

860 484,00 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem CN	1 222 888,58 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV	860 484,00 Kč
Rozdíl R	362 404,58 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):	
CV + 0.20 R	932 964,92 Kč

Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **932 964,92 Kč**

2.1.4 Venkovní úpravy parc. č. 234/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.	
Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
Stanovená cena staveb	2 146 000,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 146 000,00
3,50 % z ceny staveb	× 0,0350

Venkovní úpravy parc. č. 234/2
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **75 110,00 Kč**

2.1.5 Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV	STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA	TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Lipa srdčitá	60 roků	2,00 ks	Listnaté stromy III	40 160,00		40 160,00	80 230,00
SOUČET							80 230,00

Součet	80 320,00
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	× 0,450
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)	× 1,000
Celkem – okrasné rostliny	36 144,00 Kč
Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem	36 144,00 Kč

Pozemek parc. č. 234/2 a 234/7 – REKAPITULACE

2.1.1 Pozemky	406 712,46 Kč
Stavby a porosty na pozemku	
2.1.2 Garáže na parc. č. 234/2	1 254 385,48 Kč
2.1.3 Plechová stavba nezapsaná na parc. č. 234/2	932 964,92 Kč
2.1.4 Venkovní úpravy parc. č. 234/2	75 110,00 Kč
2.1.5 Trvalé porosty	36 144,00 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 2 298 604,40 Kč
Pozemek parc. č. 234/2 a 234/7 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem	2 705 316,86 Kč

2.2 Pozemek parc. č. 234/6

2.2.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,800

Index polohy pozemku I_P = 0,482

Index omezujících vlivů pozemku

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,482 = 0,382$$

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/m²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	419,00	0,382		160,06

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	234/6	1 019	160,06	163 101,14
Stavební pozemky – CELKEM			1 019		163 101,14

2.2.2 Venkovní úpravy parc. č. 234/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb 600 000,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 600 000,00

3,50 % z ceny staveb × 0,0350

Venkovní úpravy parc. č. 234/6

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 21 000,00 Kč

2.2.3 Budova na parc. č. 234/6

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.2.3.1 Stavba na parc. č. 234/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	69,00 m ²	3,00 m	207,00
SOUČET	69,00 m²		207,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 207,00 / 69,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 69,00 / 1	= 207,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(69)×(3,00)	= 207,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	207,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		207,00 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,70
Koeficient vybavení K_4					0,9570

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 807,00
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	$\times 0,9390$
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	$\times 1,0157$
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	$\times 1,0000$
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	$\times 0,9570$
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,0000$
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,4890$

Základní cena upravená	6 376,91 [Kč/m³]
Plná cena:	207,00 m³ $\times$ 6 376,91 Kč/m³ = 1 320 020,37 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 660 010,19 Kč

Stavba na parc. č. 234/6 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 660 010,19 Kč

REKAPITULACE nákladových cen

Stavba na parc. č. 234/6

660 010,19 Kč

NÁKLADOVÉ ceny – celkem 660 010,19 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
1. NP	55,00	1 200,00	5 500,00	66 000,00
Výnosy CELKEM				66 000,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

66 000,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

– cena stavebního pozemku:

163 101,14 Kč

– výměra stavebního pozemku:

1 019,00 m²

– skutečně zastavěná plocha:

69,00 m²

– cena skutečně zastavěné plochy:

11 044,14 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 552,21 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

66 000,00 × 40 %

- 26 400,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: 39 047,79 Kč
Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená VÝNOSOVÝM způsobem 600 735,00 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem CN 660 010,19 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV 600 735,00 Kč
Rozdíl R 59 275,19 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):
CV + 0.20 R 612 590,04 Kč

Budova na parc. č. 234/6 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 612 590,04 Kč

2.2.4 Trvalý porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV	STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA	TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Trvalý porost	30 roků	2,00 ks	Listnaté stromy I	19 650,00		19 650,00	39 300,00
SOUČET							39 300,00

Součet 39 300,00
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39): × 0,450
Koeficient polohy K_s (příl. č. 20) × 1,000

Celkem – okrasné rostliny 17 685,00 Kč

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 17 685,00 Kč

Pozemek parc. č. 234/6 – REKAPITULACE

2.2.1 Pozemky 163 101,14 Kč

Stavby a porosty na pozemku

2.2.2	Venkovní úpravy parc. č. 234/6	21 000,00 Kč
2.2.3	Budova na parc. č. 234/6	612 590,04 Kč
2.2.4	Trvalý porost	17 685,00 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem **+ 651 275,04 Kč**

Pozemek parc. č. 234/6

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 814 376,18 Kč

2.3 Pozemek parc č. 279/4

2.3.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,482$

Index omezujících vlivů pozemku

NÁZEV ZNAKU	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,482 = 0,382$

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/m²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m²]
-----------	-----------------------	-------	-------	----------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	419,00	0,382		160,06
-------------	--------	-------	--	--------

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	279/4	1 314	160,06	210 318,84
Stavební pozemky – CELKEM			1 314		210 318,84

2.3.2 Stavba na parc. č. 279/4

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.3.2.1 Stavba na parc. č. 279/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	409,00 m ²	3,50 m	1 431,50
SOUČET	409,00 m²		1 431,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 1 431,00 / 409,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 409,00 / 1	= 409,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(409)×(3,50)	= 1 431,50 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 431,50 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		1 431,50 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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střeška	S	7,00	100	1,00	7,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyni	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K_4					0,9820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):

2 231,00 [Kč/m³]

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

× 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	$\times 0,9361$
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	$\times 0,9000$
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	$\times 0,9820$
Polohový koeficient K_5 (přil. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,0000$
Koeficient změny cen staveb K_6 (přil. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,4380$

Základní cena upravená	4 225,47 [Kč/m³]
Plná cena:	1 431,50 m³ $\times$ 4 225,47 Kč/m³ 6 048 760,31 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 50,000 %	- 3 024 380,16 Kč

Stavba na parc. č. 279/4 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 3 024 380,16 Kč

REKAPITULACE nákladových cen

Stavba na parc. č. 279/4	3 024 380,16 Kč
--------------------------	-----------------

NÁKLADOVÉ ceny – celkem 3 024 380,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle přil. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle přil. č. 22):	6,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
I. NP	327,00	720,00	19 620,00	235 440,00
Výnosy CELKEM				235 440,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: 235 440,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:
– cena stavebního pozemku: 210 318,84 Kč
– výměra stavebního pozemku: 1 314,00 m²
– skutečně zastavěná plocha: 409,00 m²
– cena skutečně zastavěné plochy: 65 464,54 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 273,23 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:
235 440,00 × 40 % - 94 176,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: 137 990,77 Kč
Míra kapitalizace 6,10 % / 6,10 %

Cena stanovená VÝNOSOVÝM způsobem 2 262 144,00 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem CN 3 024 380,16 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV 2 262 144,00 Kč
Rozdíl R 762 236,16 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):
CV + 0.20 R 2 414 591,23 Kč

Stavba na parc. č. 279/4 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 2 414 591,23 Kč

2.3.3 Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby,
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %
Stanovená cena staveb 3 754 000,00 Kč

Ocenění

Výchozí celková cena staveb 3 754 000,00
3,50 % z ceny staveb × 0,0350

Venkovní úpravy – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 131 390,00 Kč

2.3.4 Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV	STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA	TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Trvalý porost na pozemku p. č. 279/4	40 roků	1,00 ks	Listnaté stromy I	19 650,00		19 650,00	19 650,00
SOUČET							19 650,00

Součet 19 650,00
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39): × 0,450
Koeficient polohy K_s (příl. č. 20) × 1,000

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena – celkem 8 842,50 Kč

Pozemek parc. č. 279/4 – REKAPITULACE

2.3.1 Pozemky 210 318,84 Kč

Stavby a porosty na pozemku

2.3.2 Stavba na parc. č. 279/4 2 414 591,23 Kč
2.3.3 Venkovní úpravy 131 390,00 Kč
2.3.4 Trvalé porosty 8 842,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem + 2 554 823,73 Kč

**Pozemek parc. č. 279/4
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 2 765 142,57 Kč**

2.4 Pozemek parc. č. 233

2.4.1 Pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

ZNAK	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek			
§ 4 odst. 1	419,00	0,285	119,42

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	Ostatní plocha	233	540	119,42	64 486,80
Ostatní stavební pozemek – CELKEM			540		64 486,80

2.4.2 Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44.

TPX – ostatní topoly (TPX – ostatní topoly) na pozemku p. č.: 233

Stáří S	40 roků
Relativní výšková bonita:	5
Srovnávací bonita:	5
Jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 540 m ² × 16,40 Kč/m ²	8 856,00
Součinitel srovnávací bonity	1,15
Podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	1,50
Koeficient typu zeleně K _z :	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	0,50
TPX – ostatní topoly celkem	1 909,57 Kč

Celkem – nelesní porosty dle § 44 1 909,57 Kč

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 1 909,57 Kč

Pozemek parc. č. 233 – REKAPITULACE

2.4.1 Pozemky 64 486,80 Kč

**Pozemek parc. č. 233
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 66 396,37 Kč**

2.5 Pozemek parc. č. 1826

2.5.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,482$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,482 = 0,382$$

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]
§ 9 odst. 4a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4a)	419,00	0,382	0,300	48,02

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	1826	1 532	48,02	73 566,64
Stavební pozemky – CELKEM			1 532		73 566,64

2.5.2 Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV	STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA	TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Trvalé porosty na pozemku p. č.: 1826	40 let	4,00 ks	Listnaté stromy I	19 650,00		19 650,00	78 600,00
SOUČET							78 600,00

Součet 78 600,00
 Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39): × 0,450
 Koeficient polohy K_s (příl. č. 20) × 1,000

Celkem – okrasné rostliny 35 370,00 Kč

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 35 370,00 Kč

Pozemek parc. č. 1826 – REKAPITULACE

2.5.1 Pozemky 73 566,64 Kč

Pozemek parc. č. 1826
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 108 936,64 Kč

3. Music bar

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	ž.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,816$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (farnosti, sklady) nerušící okolí	V	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_I \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,528$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,431$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,422$$

3.1 Pozemek parc. č. 279/5

3.1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,528$

Index omezujících vlivů pozemku

NÁZEV ZNAKU	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,800 \times 0,990 \times 0,528 = 0,418$$

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/m²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	419,00	0,418		175,14

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	279/5	398	175,14	69 705,72
Stavební pozemky – CELKEM			398		69 705,72

3.1.2 Stavba na parc. č. 279/5

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění **staveb** nákladovým způsobem

3.1.2.1 Stavba na parc. č. 279/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

D. budovy pro společenské a kulturní účely

zděná

1261

Nemovitá věc je součástí pozemku:

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	KONST. VÝŠKA [m]	VÝŠKA PODLAŽÍ [m]	SOUČIN
1. NP	112,00	3,50	4,50	504,00
	114,00	4,50	4,50	513,00
SOUČET	226,00			1 017,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 017,00 / 226,00	=	4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	226,00 / 1	=	226,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
I. NP	(112)×(3,50)	–	392,00 m ³
	(114)×(4,50)	–	513,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
I. NP	NP	392,00 m ³
	NP	513,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		905,00 m ³

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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,20
Koeficient vybavení K ₄					0,9520

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 611,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9492
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 0,9520
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4780
Základní cena upravená	4 209,15 [Kč/m³]
Plná cena:	905,00 m³ × 4 209,15 Kč/m³ = 3 809 280,75 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 1 904 640,38 Kč

Stavba na parc. č. 279/5 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 1 904 640,38 Kč

REKAPITULACE nákladových cen

Stavba na parc. č. 279/5

1 904 640,38 Kč

NÁKLADOVÉ ceny – celkem

1 904 640,38 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro kulturu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové

podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
Stavba	180,00	1 200,00	18 000,00	216 000,00
Výnosy CELKEM				216 000,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

216 000,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

– cena stavebního pozemku:

69 705,72 Kč

– výměra stavebního pozemku:

398,00 m²

– skutečně zastavěná plocha:

226,00 m²

– cena skutečně zastavěné plochy:

39 581,64 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 1 979,08 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného: $216\,000,00 \times 40\%$	- 86 400,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	127 620,92 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %	/ 7,10 %
Cena stanovená VÝNOSOVÝM způsobem	1 797 478,00 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem CN	1 904 640,38 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV	1 797 478,00 Kč
Rozdíl R	107 162,38 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C): CV + 0.20 R	1 818 910,48 Kč

Stavba na parc. č. 279/5 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 1 818 910,48 Kč

3.1.3 Venkovní úprava

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
Stanovená cena staveb	1 972 000,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 972 000,00
3,50 % z ceny staveb	$\times 0,0350$

Venkovní úprava – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 69 020,00 Kč

Pozemek parc. č. 279/5 – REKAPITULACE

3.1.1 Pozemky 69 705,72 Kč

Stavby a porosty na pozemku

3.1.2 Stavba na parc. č. 279/5 1 818 910,48 Kč

3.1.3 Venkovní úprava 69 020,00 Kč

Stavby na pozemku – celkem + 1 887 930,48 Kč

Pozemek parc. č. 279/5

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 1 957 636,20 Kč

REKAPITULACE

1.1 Pozemky parc. č. 279/1 a 278 7 007 233,00 Kč

2.1 Pozemek parc. č. 234/2 a 234/7 2 705 317,00 Kč

2.2 Pozemek parc. č. 234/6 814 376,00 Kč

2.3 Pozemek parc. č. 279/4 2 765 143,00 Kč

2.4 Pozemek parc. č. 233 66 396,00 Kč

2.5 Pozemek parc. č. 1826 108 937,00 Kč

3.1 Pozemek parc. č. 279/5 1 957 636,00 Kč

Výsledná cena – celkem 15 425 038,00 Kč

VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50 15 425 040,00 Kč

B. Ocenění porovnávací metodou

[1] Určení COB – postup dle ZOM:

- a/** výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3** obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b/** srovnávací **analýza** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c/** určení základní jednotky pro porovnání / **parametry** s významným **podílem** na výši **ceny**, určení **rozdílů** parametrů mezi předměty ocenění / obdobnými předměty ocenění,
- d/** **úprava** sjednaných **cen** v návaznosti na **odlišnost** obdobných předmětů ocenění od **korekcí** oceňovaných předmětů. **Odchyłka** způsobená **korekcí** musí být řádně **odůvodněna**,
- e/** **výběr / odůvodnění / analýza** s vyhodnocením souboru upravených **cen** včetně **zdůvodněného případného vyloučení** odlehlých údajů,
- f/** určení **COB** → vychází z **vyhodnocení** souboru upravených **cen**.

[2] V případě, že nelze určit COB → tržní hodnota.

[3] Porovnání s obdobnými NEMO včetně součástí / příslušenství. **Ocenění** je provedeno na základě **funkčního celku**. Na volném **trhu** se **neprodávají dílčí části funkčního celku** (prodává se objekt včetně pozemku / venkovních úprav). U prodeje pouze **dílčí části majetku** → **mimořádné okolnosti / stav tísně / zvláštní oblibu**.

[4] Pokud se oceňují funkční celky (stavba + pozemek) → měrná jednotka = 1 m² zastavěné obytné plochy hlavní stavby. Velikost pozemku / rozsah příslušenství / stav majetku, vybavení... vstupuje do výpočtu pomocí cenotvorných koeficientů → zohledňují odlišnost.

[5] V případě ocenění pouze pozemků → měrná jednotka = 1 m² výměry. Pokud je hodnota pozemku větší než hodnota stavby = ocenění na základě m² pozemku se zohledněním existence stavby.

[6] Při znaleckém zkoumání / dokazování / ocenění stanovujeme hodnotu NEMO pomocí analýzy prodeje obdobných druhů NEMO, které byly

- a/ uskutečněny** v dané lokalitě v **nedávném období** či
- b/ k datu** ocenění.

[7] Analyzují se majetky

- a/ prodané** nebo
- b/ nabízené k prodeji** v současných **tržních podmínkách** v daném **místě / čase**.

[8] Analyzované NEMO se porovnávají s oceňovanou NEMO pomocí kritérií / cenotvorných faktorů → ovlivňují potencionální poptávku.

[9] Hlavní faktory, které mají vliv na hodnotu:

VŠEOBECNĚ NEMO:

- datum prodeje / nabízený dosud nerealizovaný prodej,
- lokalizace / situování NEMO,
- existence přístupových možností k NEMO / dopravní obslužnost,
- občanská vybavenost / obecná dostupnost zaměstnání,
- technická infrastruktura,
- velikost / rozsah / rozmanitost majetku,
- velikost příslušejících / využitelných pozemků,
- možnost další výstavby v blízké lokalitě,
- okruh potencionálních investorů / majetkové vztahy / věcná břemena.

KONKRÉTNĚ STAVBY:

- technické stáří NEMO / stavebně technický stav / provedení stavby,
- vybavenost objektů a rozsah příslušenství (stavebně spojeného s NEMO),
- morální opotřebení, zastaralost technologie výstavby.

[10] Každý zmíněný faktor má jiný vliv na hodnotu konkrétního NEMO majetku.

[11] Při analýze uskutečněných prodejů NEMO obdobného charakteru bylo zohledněno:

- a/ užívání,
- b/ velikost,
- c/ poloha a
- d/ kvalita.

[12] Všechny analyzované NEMO jsou plně srovnatelné s oceňovanými NEMO.

[13] Uskutečněné prodeje obdobných druhů NEMO jsou částečně k dispozici.

[14] Při použití historických cen vycházíme z předpokladu vývoje cen NEMO majetku → související obecný nárůst cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový nárůst k rozhodnému datu.

[15] Vývoj cen pozemků / bytů / RD sleduje např. Hypoteční Banka → HB INDEX.

- = sledován za celou ČR.
- Hodnota 100 = skutečné ceny NEMO k 1. lednu 2010.
- založen na reálných odhadech tržních cen NEMO, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.

- Tržní ceny → přesnější než nabídkové, které klienti sledují u realitních kanceláří.
- Zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → mnoho parametrů NEMO.
- Obsahuje údaje z odhadů cen NEMO pro hypoteční úvěry od Hypoteční banky.
- Nevýhoda = vychází pouze z cen z hypotečních úvěrů v rámci Hypoteční banky.
- Jistý cenový ukazatel → analyzuje vývoj cen / změnu cen v závislosti na čase.



- [16] Dalším zpracovatelem dat je ČSÚ → analyzuje statistická data.
- Data jsou zpracována se zpožděním (např. data pro 2020 jsou k dispozici 31. prosince 2021).
 - ČSÚ poskytuje dostatečný pohled na vývoj cen NEMO majetku z globálního pohledu.

[17] Na následujícím grafu (ČSÚ) lze pozorovat vývoj cen všech NEMO v dlouhodobém horizontu od 1998 do začátku 2019. Novější data nejsou ke dni zpracování ZP dostupná. Jedná se o vývoj cen souboru NEMO majetku jako celku.



[18] V různých lokalitách dochází k odlišnému vývoji cen NEMO majetku. Skutečnost je dána sbližováním cen s ohledem na dostupnost / investiční záměr.

[19] Vývoj cen závisí na:

- a/ velikosti obce,
- b/ hodnotě pozemku,
- c/ dopravní dostupnosti,
- d/ pracovním možnostem v místě a
- e/ vlivu nabídky / poptávky.

[20] Skutečný vývoj ceny konkrétní NEMO je obtížně pozorovatelný. Vliv

- a/ subjektivní úvahy znalce a
- b/ vyhodnocení všech kritérií na změnu cenové hladiny.

[21] Analyzované statistiky slouží jako podklad pro rozhodnutí o výši cenového nárůstu. Každá NEMO je znalecky analyzována, posuzuje se individuálně.

[22] Ne všechny uvedené faktory lze matematicky vyjádřit. Proto je nelze statisticky sledovat.

[23] V rámci znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění zohledňujeme i nabídky na prodej obdobného majetku na základě realitní inzerce → nasycení trhu / pohled na cenový vývoj z hlediska potenciálního kupujícího.

[24] Nabízená cena je upravena v souvislosti s

- a/ právním servisem,
- b/ provizí realitní kanceláře a
- c/ předpokladem reálně uskutečněné ceny prodeje, která se může lišit v závislosti na charakteru / lokalitě NEMO.

[25] V případě, že by inzerovaná cena byla zrealizována, lze považovat cenu za maximální → nebude v žádném případě dosažena cena vyšší než cena požadovaná.

[26] Obecně platí → NEMO, které jsou častěji obchodovány (RD / nezastavěný pozemek / byt / garáž), lze očekávat reálně uskutečněnou cenu, sníženou od nabídkové ceny do 10 %. Naopak u méně obchodovaných NEMO (výrobní areál / historický objekt / špatně strukturované stavební pozemky, ...), lze předpokládat větší rozdíl mezi nabízenou / uskutečněnou cenou NEMO.

[27] Snížení nabídkové ceny je dáno na základě poptávky po určité NEMO, kdy prodejce snižuje cenu za účelem prodeje ojedinělého majetku. Častěji obchodovatelná NEMO bude prodána dříve → existuje více zájemců.

[28] Následně byly nalezeny v dané lokalitě odpovídající vzorky (stránka před analýzou cenového porovnání) porovnatelných NEMO. Údaje obsažené v nabídkách realitních kanceláří jsme

- a/ ověřili podle veřejně dostupných zdrojů (fotodokumentace / vizuální obhlídka / katastr NEMO) a
- b/ ve znalecké analýze upravili jejich stav podle skutečnosti.

[29] Srovnatelné vzorky byly na základě dostupných / získaných údajů porovnány s oceňovanou NEMO tak, že jednotlivému údaji / charakteristice byla přiřazena odpovídající vlastnost (sloupec 1 ve znalecké TAB). Na základě konkrétního předmětu znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je každé vlastnosti přiřazena váha, která vymezuje důležitost jednotlivé vlastnosti v rámci cenového porovnání (sloupec 2 znalecké TAB).

[30] Stručný popis oceňované NEMO je uveden ve sloupci 3 znalecké TAB. Sloupec (hodnocení) zobrazuje odlišnost porovnatelného vzorku. Odůvodnění rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve sloupci s názvem POPIS.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je KVALITATIVNĚ SHODNÝ s předmětem znaleckého zkoumání
> 100 %	Vzorek je LEPŠÍ než předmět znaleckého zkoumání
< 100 %	Vzorek je HORŠÍ než předmět znaleckého zkoumání

[31] Vzhledem k různorodosti jednotlivých NEMO provedeme ocenění každého majetku zvlášť.

P. Č.	PARC. Č.	DRUH MAJETKU / OCENĚNÍ	MĚRNÁ JEDNOTKA	POČET [m²]
1	233	Zeleň	1 m² pozemku	540
2	234/2 + 234/7	Skládování	1 m² zastavěné plochy stavby	406
3	234/6	Pozemek pro výrobu	1 m² pozemku	1 019

P. Č.	PARC. Č.	DRUH MAJETKU / OCENĚNÍ	MĚRNÁ JEDNOTKA	POČET [m²]
4	279/1 + 278	Víceúčelová budova – ubytování	1 m² zastavěné plochy stavby	1 618
5	279/4	Víceúčelová budova – obchod / bar	1 m² zastavěné plochy stavby	409
6	279/5	Víceúčelová budova – obchod / bar	1 m² zastavěné plochy stavby	226
7	1826	Zeleň	1 m² pozemku	1 532

1/ Zeleň – parc. č. 233

Vzorky použité pro **porovnávací** metodu

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEČ	POPIS
Vzorek č. 1	Turnov	Zeleň – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen
Vzorek č. 2	Semily	Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 3	Liberec	Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 4	Liberec	Zeleň – prodej v prosinci 2021 za 528.250 Kč

Použité **koefficienty** / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Liberec
	100 %	Semily
	100 %	Turnov
Celková rozloha pozemku	100 %	1.179 m²
	100 %	250 m²
	100 %	534 m²
	100 %	591 m²

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Poloha	50 %	Semily – okraj města, vzdálené od občanské vybavenosti
	100 %	Liberec – okraj města, vzdálené od občanské vybavenosti
	125 %	Turnov – okraj města, místě občanské vybavenosti, lepší poloha
	150 %	Turnov – širší centrum města, v místě občanské vybavenosti, lepší poloha
Přístupové možnosti	50 %	horší
	100 %	průměrné
Okruh možných investorů	150 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	100 %	nejsou

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek č. 1

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 1773/1, LV 8070

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

884.250,00 CZK

Listina, která je přifařena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2021 08:08:08. Zápis
proveden dne 23.02.2021.

V-490/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1773/1, LV 8070

Parcelní číslo:	1773/1
Obec:	Turnov (577626)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	8070
Výměra (m ²):	1179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D004
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrad



Vzorek č. 2



Prodej zahrady 534 m²

Semily

160 000 Kč (299,63 Kč za m²)

Jedná se o pozemek v části obce Semily – Na Hlínách, který se nachází v lokalitě, kde je roztroušená zástavba rodinných domů. Pozemek byl navážkou upravený tak, že v současnosti je pozemek rovinný a dobře přístupný z přilehlé komunikace (Semily – Benešov u Semil). V současnosti není pozemek dle územního plánu stavební, ale jeho hranice sousedí s pozemkem, který je způsobem využití pro bydlení. Vzhledem k tomu, že pozemek se nachází v nestabilním území (svážné území). Pro budoucí využití je pozemek vhodný pro zahradu a případně pro parkování a skladování materiálu. Celková výměra pozemku je 534 m².

Celková cena: 160 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 300 Kč
ID zakázky: 2021015

Actualizace: 11.05.2022
Umístění objektu: Klidná část obce
Plocha pozemku: 534 m²



Marek Vrtilka

777 944 355

vrtilka@rnika.cz



RK NIKA realitní kancelář
Sokolská 418, 51301 Semily

Parcelní číslo: 2525
Obec: Semily [576954]
Katastrální území: Semily [747245]
Číslo LV: 1521
Výměra [m²]: 534
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: K340
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vzorek č. 3



Prodej louky 591 m²

Lukášovská, Liberec - Liberec (nečleněné město)

240 000 Kč (406,9 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 591 m². Nyní označen jako louka. Díky umístění ve Starém Harcově, poblíž ulice Lukášovská, je vhodný i pro rekreační využití. Podél pozemku protéká i Harcovský potok. Nedaleko je zastávka MHD. Bližší informace u makléře.

Celková cena	240 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Ořtář obce
Cena za m ²	406 Kč	Velikost pozemku	591 m ²
Průměrná výměra	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Etážnost	120V
IT číslo	800106	Úprava	Sídlo, MHD
Realizace	28.06.2022		



Viček Aleš

296 399 006

731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

Krakovská 583/B, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (105)

<http://www.mmreality.cz>

Parcelní číslo	2026
Obec	Liberec 1563809
Katastrální území	Starý Harcov 3062393
Číslo LH	238
Výměra (m ²)	591
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Účel výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku	trvalý travní porost



Vzorek č. 4

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 677626 Turnov

Pozemek: 3390/13, LV 6110

528.250,00 CZK

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 08:29:29. Zápis
proveden dne 11.03.2022.

V-794/2022-608

Nemovitost, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 3390/13, LV 6110



Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Zeleň	ZELEŇ – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2021 za 528.250 Kč (vzorek 4)	
			POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Porovnávaná cena	x	x			750,00		300,00		406,00	250,00
Korekce ceny	x	x		105 %	realizace ceny	80 %	nabídka	80 %	nabídka	100 % realizace ceny
Výchozí cena	x	x			787,50		240,00		324,80	250,00
Obec		Turnov		100 %	Turnov	100 %	Semily	100 %	Liberec	100 % Liberec
Celková rozloha pozemku	10	540 m²		100 %	1.179 m²	100 %	534 m²	100 %	591 m²	250 m²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v místě obč. vybavenost, lepší poloha	50 %	Semily – okraj města, vzdálené od obč. vybavenost	100 %	Liberec – okraj města, vzdálené od obč. vybavenost	125 %	Turnov – okraj města, místě obč. vybavenost, lepší poloha
Přístupové možnosti	10	průměrné	100 %	průměrné	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné	horší

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Zeleň	ZELEŇ – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2021 za 528.250 Kč (vzorek 4)	
			POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Okruh možných investorů	20		nížší – povodňové území	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	20		nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20		nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %
VÝSLEDNĚ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ				120,00 %	rozdl: -20,00 %	100,00 %	rozdl: 0,00 %	110,00 %	rozdl: -10,00 %	110,00 %
INDIKOVANÁ CENA					630,00		240,00		292,32	225,00

VÝPOČTY

- Zeleň – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1):
- korekce ceny (realizace ceny) 105,00 %: $750,00 * 1,05 = 787,50$

- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12000 / 100 = 120,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 20,00 % horší
- úprava ceny: $787,50 * 0,8000 = 630,00$
- **Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $300,00 * 0,80 = 240,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 50 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10000 / 100 = 100,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je zcela srovnatelný
- úprava ceny: $240,00 * 1,0000 = 240,00$
- **Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $406,00 * 0,80 = 324,80$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11000 / 100 = 110,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 10,00 % horší
- úprava ceny: $324,80 * 0,9000 = 292,32$
- **Zeleň – prodej v prosinci 2021 za 528.250 Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $250,00 * 1,00 = 250,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 125 * 20 + 50 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11000 / 100 = 110,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 10,00 % horší
- úprava ceny: $250,00 * 0,9000 = 225,00$

Celková průměrná cena: $(630,00 + 240,00 + 292,32 + 225,00) / 4 = 346,83$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **340,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	340,00 Kč/m ²
Výměra	540,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	183 600,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	180 000,00 Kč

2/ Skladování – parc. č. 234/2 + 234/7

Vzorky použité pro **porovnávací metodu**

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Turnov	Garáž – prodej v květnu 2022 za 565 tis. Kč
Vzorek č. 2	Turnov	Garáž – prodej v březnu 2021 za 200 tis. Kč – zohledněn růst cen
Vzorek č. 3	Rychnov u Jablonce nad Nisou	Obchodně-skladový areál – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny

Použité **koefficienty / procentuální odlišnost**

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
	100 %	Turnov
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	100 %	standardní
Stavebně technický stav / provedení stavby	100 %	střední
	125 %	střední až lepší
Zastavěná plocha	50 %	2.300 m ²
	250 %	21 m ²
	250 %	23 m ²
Celková rozloha pozemku	50 %	21 m ²
	50 %	23 m ²
	200 %	6.277 m ²
Poloha	100 %	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti občanské vybavenost
	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třídy a dálnice, strategicky lepší lokalita
Okruh možných investorů	125 %	průměrný – mimo povodňové území
	200 %	větší – o samostatné garáže je větší zájem

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek č. 1

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 3610/44, LV 3233. Součástí je stavba: bez čpře, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

565.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

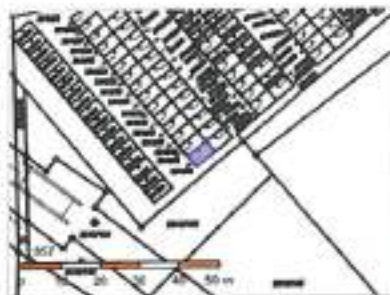
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 15:49:36. Zápis proveden dne 09.06.2022.

V-2567/2022-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3610/44, LV 3233. Součástí je stavba: bez čpře, garáž

Parcelní číslo:	3610/44
Obec:	Turnov 577626
Katastrální území:	Turnov 771601
Číslo LV:	3233
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcely katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-ITSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vzorek č. 2

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 3610/94, LV 5049 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 13:30:00. Zápis V-1485/2021-608
proveden dne 07.04.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 3610/94, LV 5049 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Parcelní číslo:	3610/94 (P)
Obec:	Turnov (577626) (P)
Katastrální území:	Turnov (771601)
Číslo LV:	5049
Výměra (m ²):	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	0652
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vzorek č. 3



Prodej skladového prostoru 2 300 m²

Údolní, Rychnov u Jablonce nad Nisou

33 900 000 Kč (14 739,13 Kč za m²)

GENERA

- Nabídka na prodej obchodně-skladového areálu ve městě **Rychnov u Jablonce nad Nisou**, ve vzdálenosti **4,5 km** od sjezdu/nájezdu na rychlostní silnici **I. třídy R35/E442** (exit 31) **Praha – Liberec**.
- Areál byl vystavěn v letech **1997/1998** a je vhodný pro **obchodní činnost, skladování, lehkou výrobu** či k provozování **služeb**. Sestává ze dvou skladových **hal**, expedičního **skladu**, prostoru **přípravy** a **balírny**, perfektního **administrativního** a **sociálního zázemí**, zpevněných **manipulačních** a **parkovacích ploch** a volných **pozemků**. Celková **výměra** pozemků areálu je **6.277 m²**, z toho cca **2.300 m²** je zastavěno a cca **1.200 m²** tvoří **zpevněné manipulační** a **parkovací plochy**.
- **Administrativní zázemí** zahrnuje **6 x kancelář**, **kuchyňku** a **sociální zázemí**.
- **Skladové haly** jsou standardního provedení jako **montované ocelové s opláštěním**.



Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Garáže / sklady	GARÁŽ – prodej v květnu 2022 za 565 tis. Kč (vzorek 1)		GARÁŽ – prodej v březnu 2021 za 200 tis. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2)		OBCHODNĚ-SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 3)	
			HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	x	x		26 900,00		8 700,00		14 740,00
Korekce ceny	x	x	100 %	realizace ceny	120 %	realizace ceny	80 %	nabídka
Výchozí cena	x	x		26 900,00		10 440,00		11 792,00
Obce		Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	střední	100 %	střední	100 %	střední	125 %	střední až lepší
Zastavěná plocha	20	406 m ²	250 %	21 m ²	250 %	23 m ²	50 %	2 300 m ²
Celková rozloha pozemku	10	2 541 m ²	50 %	21 m ²	50 %	23 m ²	200 %	6 277 m ²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	100 %	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	100 %	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třídy

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Garáže / sklady	GARÁŽ – prodej v květnu 2022 za 565 tis. Kč (vzorek 1)		GARÁŽ – prodej v březnu 2021 za 200 tis. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2)		OBCHODNĚ-SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 3)	
			HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Okruh možných investorů	20	průměrný až nižší – povodňové území	200 %	větší – o samostatné garáže je větší zájem	200 %	větší – o samostatné garáže je větší zájem	125 %	a dálnice, strategicky lepší lokalita průměrný – mimo povodňové území
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			145,00 %	rozdíly: -45,00 %	145,00 %	rozdíly: -45,00 %	113,75 %	rozdíly: -13,75 %
INDIKOVANÁ CENA			14 795,00		5 742,00		10 170,60	

VÝPOČTY

- **Garáž – prodej v květnu 2022 za 565 tis. Kč (vzorek 1):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00 \% : 26\,900,00 * 1,00 = 26\,900,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 250 * 20 + 50 * 10 + 100 * 20 + 200 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 14500 / 100 = 145,00 \%$
 - rozdíly: oceňovaný objekt je o 45,00 % horší
 - **úprava ceny:** $26\,900,00 * 0,5500 = 14\,795,00$
- **Garáž – prodej v březnu 2021 za 200 tis. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2):**
- korekce ceny (realizace ceny) $120,00 \% : 8\,700,00 * 1,20 = 10\,440,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 250 * 20 + 50 * 10 + 100 * 20 + 200 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 14500 / 100 = 145,00 \%$

- rozdíl: oceňovaný objekt je o 45,00 % horší
- úprava ceny: $10\,440,00 * 0,5500 = 5\,742,00$
- **Obchodně-skladový areál – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 3):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $14\,740,00 * 0,80 = 11\,792,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 125 * 15 + 50 * 20 + 200 * 10 + 125 * 20 + 125 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11375 / 100 = 113,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 13,75 % horší
- úprava ceny: $11\,792,00 * 0,8625 = 10\,170,60$

Celková průměrná cena: $(14\,795,00 + 5\,742,00 + 10\,170,60) / 3 = 10\,235,87$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **10.230,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	10 230,00 Kč/m ²
Zastavěná plocha podlaží	406,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	4 153 380,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	4 150 000,00 Kč

3/ Pozemek pro výrobu – parc. č. 234/6

Vzorky použité pro **porovnávací metodu**

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Frýdlant	Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 138.960.000 Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 2	Mnichovo Hradiště – Hněvousice	Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 5,29 mil. Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 3	Liberec, Mařanova	Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 9 mil. Kč – předpoklad snížení ceny

Použité **koefficienty / procentuální odlišnost**

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Frýdlant
	100 %	Liberec, Mařanova
	100 %	Mnichovo Hradiště – Hněvousice
Celková rozloha pozemku	25 %	cca 90.000 m ²
	100 %	2.081 m ²
	120 %	2.970 m ²
Poloha	50 %	Frýdlant – okraj města, průmyslová zóna, horší lokalita
	100 %	Mnichovo Hradiště – Hněvousice – okraj města, vzdálené od občanské vybavenosti
	150 %	Liberec – okraj většího města, nedaleko od občanské vybavenosti
Přístupové možnosti	100 %	průměrně
Okruh možných investorů	100 %	nižší – povodňové území
	150 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	50 %	nejsou
	100 %	součástí původní průmyslový areál ve špatném stavu

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	100 %	nejsou

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek č. 1



Prodej komerčního pozemku 90 000 m²

Tovární, Frýdlant

138 960 000 Kč (1 544 Kč za m²)



Naše společnost nabízí k prodeji stavební pozemky v průmyslové zóně ve Frýdlantu včetně územního rozhodnutí. Lokalita s průmyslovou tradicí a disponibilitou pracovních sil. Protože je naše společnost vlastníkem areálu, jedná se o prodej BEZ PROVÍZE. Celková rozloha pozemků činí 90 000 m². Je zde připraven projekt výstavby čtyř výrobně skladovacích hal o celkové výměře 30 000 m². Schválena EIA. Probíhá příprava podkladů pro územní řízení. Podpora města pro výstavbu a průmyslovou činnost.

Část areálu se nachází v blízkosti řeky. Projekt nových hal je zcela zabezpečen proti účinkům tisícileté vody. Doloženo hydrogeologickým projektem.

Součástí areálu je vodní dílo na řece a stará vodní elektrárna, kterou lze obnovit a provozovat. V součinnosti s případnými solárními panely na střeších hal lze energetické potřeby budoucího areálu z velké části pokrýt čistou obnovitelnou energií, a to celoročně. Právě v zimním období, kdy účinnost solárních panelů klesá, je řeka zásobována vodami z Jizerských hor a její výkon je maximální.



Vzorek č. 2



Prodej komerčního pozemku 2 081 m²

Orlická, Mnichovo Hradiště - Hněvousice

5 290 000 Kč (2 542,5 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi pozemek o výměře 2081 m² pro komerční využití v Mnichově Hradišti - Hněvousice. Pozemek je oplocený a nachází se ve smíšené průmyslové zóně. Dle platného územního plánu je pozemek využitelný pro drobnou výrobu a skladování. Územní plán je platný od 18. 5. 2022. Elektřina je na hranici pozemku. Občanská vybavenost v místě. V případě dalších informací nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena 5 290 000 Kč za
nemovitost

Aktualizace 07.06.2022

Cena za m² 2 542 Kč

Plocha pozemku 2081 m²

ID zakázky 811



Zdeněk Máj

+420 737 569 735

zdenek.maj@dmreality.cz

DM Reality

Na Kozině 1/1, 29301 Mladá Boleslav II

<http://www.dmreality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Vzorek č. 3



Prodej komerčního pozemku 2 970 m²

Mařanova, Liberec - Liberec XXIII-Doubí

9 000 000 Kč (3 030,30 Kč za m²)

Liberec. Exkluzivně Vám nabízíme prodej komerčního pozemku o výměře 2970 m².
Pozemek je ideální svou polohou u autobusové zastávky Mařanova (linky 24,26,13 a 98).

- vydané stavební povolení na centrum historického motorizmu
- projekt je možné předšlat nebo dokončit dle vlastních potřeb
- územní plán VÚ: výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- možnost využití 2 sjezdů z dálnice exit č. 24 nebo exit č. 25
- ideální pro sídlo společnosti s výstavními plochami aut nebo jiné techniky
- inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn a kanalizace) jsou připravené a je možné se napojit
- možnost odkoupení dalších pozemků
- možnost rozšíření stavby o další patra

Prodejní cena za pozemek bez výstavby včetně stavební dokumentace je 9 000 000,- Kč.
Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme samozřejmě bez provize.

Celková cena:	9 000 000 Kč za nemovitost	Topení:	Lokální plynové
Cena za m ² :	3 030 Kč	Plyn:	Plynovod
Prozatímní k ceně:	Pro zájemce bez provize	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	13053	Telekomunikace:	Telefon, internet
Aktualizace:	16.05.2022	Elektrika:	230V, 400V
Územně objekty:	Řutná část obce	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha pozemku:	2970 m ²	Komunikace:	Asfaltové
Voda:	Dálkový vodovod		



Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Pozemek	Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 138.960.000 Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 5,29 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 9 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)	
			HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	x	x				2 543,00		3 030,00
Korekce ceny	x	x	80 %	nabídka	80 %	nabídka	80 %	nabídka
Výchozí cena	x	x				2 034,40		2 424,00
Obec		Turnov	100 %	Frydlant	100 %	Mnichovo Hradiště – Hněvousice	100 %	Liberec, Maňanova
Celková rozloha pozemku	10	1.019 m ²	25 %	cca 90.000 m ²	100 %	2.081 m ²	120 %	2.970 m ²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	50 %	Frydlant – okraj města, průmyslová zóna, horší lokalita	100 %	Mnichovo Hradiště – Hněvousice – okraj města, vzdálené od obce, vybavenost	150 %	Liberec – okraj většího města, nedaleko od obce, vybavenost
Přístupové možnosti	10	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné
Okruh možných investorů	20	nížší – povodňové území	100 %	nížší – povodňové území	150 %	průměrný	150 %	průměrný
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	20	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Pozemek	Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 138.960.000 Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 5,29 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 9 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)	
			HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20	součástí menší stavba o zastavěné ploše 69 m ²	100 %	součástí původní průmyslový areál ve špatném stavu	50 %	nejdou	50 %	nejdou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			82,50 %	rozdíl: +17,50 %	100,00 %	rozdíl: 0,00 %	112,00 %	rozdíl: -12,00 %
INDIKOVANÁ CENA			1 451,36		2 034,40		2 133,12	

VÝPOČTY

→ Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 138.960.000 Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1):

- korekce ceny (nabídka) $80,00\%$: $1\,544,00 * 0,80 = 1\,235,20$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 25 + 10 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 82,50\%$
- rozdí: oceňovaný objekt je o $17,50\%$ lepší
- úprava ceny: $1\,235,20 * 1,1750 = 1\,451,36$

→ Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 5,29 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2):

- korekce ceny (nabídka) $80,00\%$: $2\,543,00 * 0,80 = 2\,034,40$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 100,00\%$
- rozdí: oceňovaný objekt je zcela srovnatelný
- úprava ceny: $2\,034,40 * 1,0000 = 2\,034,40$

→ Pozemek – nabídka na prodej v červenci 2022 za 9 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3):

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $3\,030,00 * 0,80 = 2\,424,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 120 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 112,00 / 100 = 112,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 12,00 % horší
- úprava ceny: $2\,424,00 * 0,8800 = 2\,133,12$

Celková průměrná cena: $(1\,451,36 + 2\,034,40 + 2\,133,12) / 3 = 1\,872,96$

ZNALCKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **1.870,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	1 870,00 Kč/m ²
Výměra	1 019,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	1 905 530,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	1 900 000,00 Kč

4/ Víceúčelová stavba – parc. č. 279/1 + 278 (ubytování)

Vzorky použité pro **porovnávací** metodu

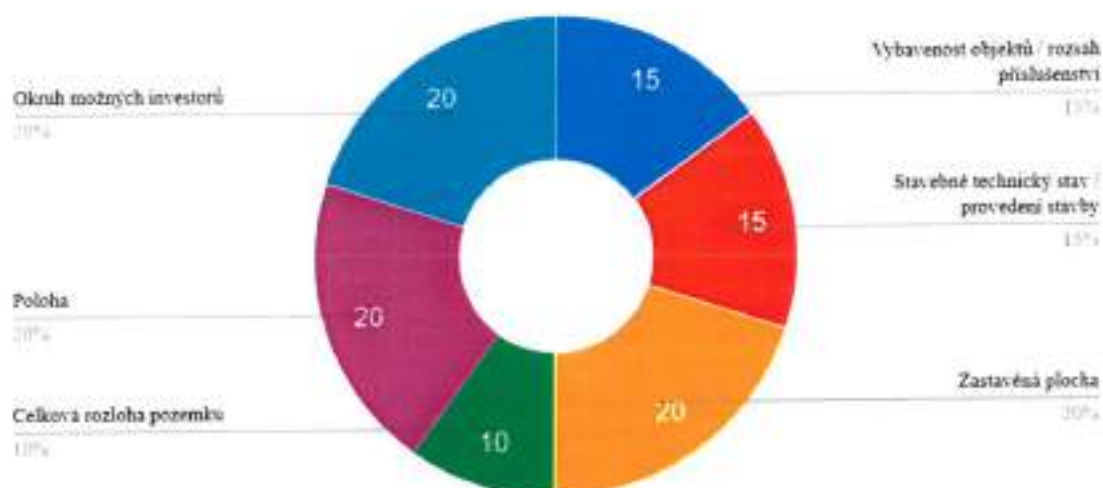
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Turnov	Víceúčelová stavba – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 2	Turnov	Bytový dům – prodej v prosinci 2021 za 13 mil. Kč
Vzorek č. 3	Turnov	Víceúčelová stavba – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč
Vzorek č. 4	Turnov	Víceúčelová stavba – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč
Vzorek č. 5	Turnov	Obchod a restaurace – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč

Použité **koefficienty** / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
	100 %	Turnov
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	100 %	standardní
	150 %	dobré
Stavebně technický stav / provedení stavby	100 %	střední
	125 %	střední až dobrý
	125 %	střední až lepší
Zastavěná plocha	0 %	2.300 m ²
	25 %	1.600 m ²
	50 %	720 m ²
	50 %	860 m ²
	50 %	870 m ²
Celková rozloha pozemku	100 %	497 m ²
	100 %	588 m ²
	125 %	1.064 m ²

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	150 %	2.852 m ²
	250 %	6.277 m ²
Poloha	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třídy a dálnice, strategicky lepší lokalita
	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost
	200 %	Turnov – širší centrum města, v místě obč. vybavenost
Okruh možných investorů	125 %	nižší až průměrný
	150 %	průměrný

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek č. 1



Prodej obchodního prostoru 1 000 m²

Palackého, Turnov

21 750 000 Kč (21 750 Kč za m²)

Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v centru obce Turnov Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v Turnově, v centru města

Přízemí - 2 nebytové prostory - prodejna (po rekonstrukci) a prostory herny (137m²) a dále skladový prostor s rampou

2.Np a 3.Np tvoří bytová část domu

2.NP - 4 bytové jednotky

3.NP - 4 bytové jednotky

Podkrovní - prostorná půda s možností vestavby

1.PP - dům je téměř celý podsklepený - momentálně jsou sklepní prostory využívány pro skladování

Dům je průběžně udržovaný, dobrém stavebně - technickém stavu

→ Zastavěná plocha **komerčního podlaží = 870 m².**

→ Výměra **pozemku = 497 m².**



Vzorek č. 2

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 768, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 549, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 10:54:55. Zápis V-7088/2021-608
proveden dne 27.12.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 768, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 549, bydlení; 769, LV 8146

- ➔ Zastavěná plocha komerčního podlaží = 440 m².
- ➔ Výměra pozemku = 589 m².



Vzorek č. 3

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 2733/2, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, Jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.500.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 10:29:34. Zápis proveden dne 27.06.2022.

V-2760/2022-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2733/2, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, Jiná st.

- Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 860 m².
- Výměra **pozemku** = 1.064 m².
- Objekt **administrativní** budovy na p.č.2733/2 je postaven jako dvou **podlažní** stavba bez **podsklepení** s **podkrovním**.
- Objekt je **zděný** se zastřešením **dřevěným** vázaným krovem.
- Původní stavba je dle dostupných informací z 1910 a v 2002 až 2010 byly prováděny **rekonstrukční** práce = výměny **oken**, vnitřních **instalací** a **rozvodů** inženýrských sítí, výměna **střešní** krytiny a opravy **omítek** vnitřních i vnějších. **Okna** objektu jsou dřevěná zdvojená, **podlahy** betonové s keramickou krytinou nebo koberci. **Vytápění** objektu je ústřední s plynovým kotlem. Stavebně technický **stav** odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou



Vzorek č. 4

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 2733/1, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí: 17.010.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

V-1449/2022-608

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) VS:2202000101 ze dne 07.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 08:06:22. Zápis proveden dne 27.04.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2733/1, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení

- ➔ Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 1.600 m².
- ➔ Výměra **pozemku** = 588 m².
- ➔ Objekt **administrativní** budovy je postavený jako zděná stavba v **půdorysném** tvaru „L“ na rohu Palackého ul. A Kotlerova nábř. Objekt má tři nadzemní podlaží s podkrovím a částečným **podsklepením**. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem s **osinkocementovou** krytinou s klempířskými prvky z **měděného** plechu.
- ➔ V domě jsou v přízemí situovány 3 samostatné **provozní** prostory a kancelář, ve 2. a 3. NP jsou **kancelářské** prostory a **bytová jednotka** v každém podlaží přístupná z kryté pavlače.
- ➔ V **podkroví** je samostatná **bytová** jednotka. V **suterénu** pod provozovnou kadeřnictví je prostor pro **relaxaci** s „výřivkou“ a barem.
- ➔ Dům byl postaven dle dostupných informací v 1910 a prošel **kompletní rekonstrukcí** v 1995-1998 = **okna** domu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, **dveře** jsou dřevěná s výplněmi v obložkových zárubních, **podlahy** jsou v přízemí opatřeny keramickou dlažbou, **kanceláře** mají podlahy **parketové**, **vytápění** objektu je etážové s plynovými kotly dle rozdělení vnitřních prostor. Objekt vykazuje poruchy svislých konstrukcí způsobené s největší pravděpodobností **silničním** provozem





Vzorek č. 5

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 877626 Turnov

Pozemek: 1780, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 695, obchod

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000.000,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 08:27:38. Zápis proveden dne 30.03.2022.

V-2/2022-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1780, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 695, obchod: 1781/1, LV 8146; 1781/2, LV 8146

- Zastavěná plocha komerčního podlaží = 720 m².
- Výměra pozemku = 2.853 m².





Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Víceúčelová stavba	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4) (vzorek 5)	
			popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení
Porovnávaná cena	×	×	×	25 000,00	13 370,00	10 630,00	20 830,00	14 740,00				
Korekce ceny	×	×	80 %	nabídka	realizace ceny	100 %	realizace ceny	100 %	80 %	nabídka		
Výchozí cena	×	×	20 000,00		13 370,00	10 630,00	20 830,00	11 792,00				
Obec		Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou		
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní	150 %	dobré	100 %	standardní		
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	střední	100 %	střední	100 %	střední	125 %	střední až dobrý	125 %	střední až lepší		
Zastavěná plocha	20	226 m²	50 %	870 m²	50 %	860 m²	25 %	1 600 m²	50 %	720 m²	2 300 m²	

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4)		
			popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	
Celková rozloha pozemku	10	398 m²	Turnov – širší centrum města, v místě obce vybavenost	100 %	497 m²	125 %	1.064 m²	100 %	588 m²	150 %	2.852 m²	250 %	6.277 m²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	200 %	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	150 %	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	150 %	125 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obce, vybavenost	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedálek silnice I. trasy a dálnice, strategicky lepší lokalita
Okruh možných investorů	20	níže – povodňové území	150 %	112,50 %	průměrný	150 %	průměrný	průměrný	150 %	125 %	průměrný	níže až průměrný	
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			120,00 %	rozdl: - 20,00 %		rozdl: - 12,50 %	105,00 %	rozdl: - 5,00 %	126,25 %	rozdl: - 26,25 %	108,75 %	rozdl: - 8,75 %	
INDIKOVANÁ CENA			16 000,00		11 698,75		10 098,50		15 362,13		10 760,20		

VÝPOČTY

- **Víceúčelová stavba – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1):**
- korekce ceny (nabídka) $80,00\%$: $25\,000,00 * 0,80 = 20\,000,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 * 15 + 100 * 15 + 50 * 20 + 100 * 10 + 200 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12000 / 100 = 120,00\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **20,00 % horší**
 - úprava ceny: $20\,000,00 * 0,8000 = 16\,000,00$
- **Víceúčelová stavba – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $13\,370,00 * 1,00 = 13\,370,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 * 15 + 100 * 15 + 50 * 20 + 125 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11250 / 100 = 112,50\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **12,50 % horší**
 - úprava ceny: $13\,370,00 * 0,8750 = 11\,698,75$
- **Víceúčelová stavba – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $10\,630,00 * 1,00 = 10\,630,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 * 15 + 100 * 15 + 25 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10500 / 100 = 105,00\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **5,00 % horší**
 - úprava ceny: $10\,630,00 * 0,9500 = 10\,098,50$
- **Obchod a restaurace – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $20\,830,00 * 1,00 = 20\,830,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 150 * 15 + 125 * 15 + 50 * 20 + 150 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12625 / 100 = 126,25\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **26,25 % horší**
 - úprava ceny: $20\,830,00 * 0,7375 = 15\,362,13$
- **Obchodně-skladový areál – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4) (vzorek 5):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $14\,740,00 * 0,80 = 11\,792,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 15 + 125 * 15 + 0 * 20 + 250 * 10 + 125 * 20 + 125 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10875 / 100 = 108,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 8,75 % horší
- úprava ceny: $11\,792,00 * 0,9125 = 10\,760,20$

Celková průměrná cena: $(16\,000,00 + 11\,698,75 + 10\,098,50 + 15\,362,13 + 10\,760,20) / 5 = 12\,783,92$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **12.780,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	12 780,00 Kč/m ²
Zastavěná plocha	1 618,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	20 678 040,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	20 600 000,00 Kč

5/ Víceúčelová stavba – parc. č. 279/4 (obchod / bar)

Vzorky použité pro **porovnávací metodu**

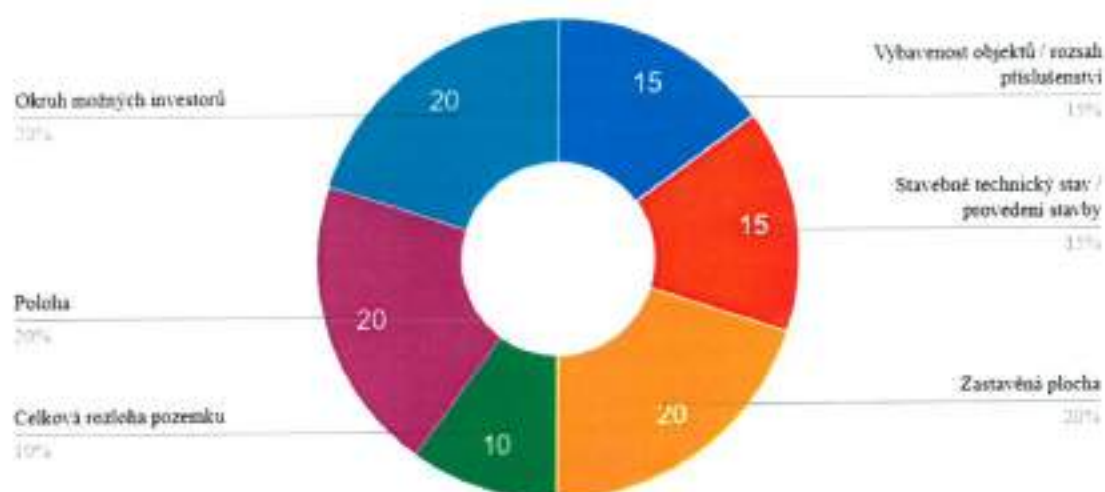
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Turnov	Víceúčelová stavba – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny
Vzorek č. 2	Turnov	Bytový dům – prodej v prosinci 2021 za 13 mil. Kč
Vzorek č. 3	Turnov	Víceúčelová stavba – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč
Vzorek č. 4	Turnov	Víceúčelová stavba – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč
Vzorek č. 5	Turnov	Obchod a restaurace – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč

Použité **koefficienty** / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
	100 %	Turnov
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	200 %	standardní
	250 %	dobré
Stavebně technický stav / provedení stavby	100 %	střední
	125 %	střední až dobrý
Zastavěná plocha	50 %	1.600 m ²
	75 %	720 m ²
	75 %	860 m ²
	75 %	870 m ²
	200 %	2.300 m ²
Celková rozloha pozemku	50 %	6.277 m ²
	75 %	497 m ²
	75 %	588 m ²
	100 %	1.064 m ²

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	125 %	2.852 m ²
Poloha	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třídy a dálnice, strategicky lepší lokalita
	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti
	200 %	Turnov – širší centrum města, v místě občanské vybavenosti
Okruh možných investorů	125 %	nižší až průměrný
	150 %	průměrný

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek č. 1



Prodej obchodního prostoru 1 000 m²

Palackého, Turnov

21 750 000 Kč (21 750 Kč za m²)

Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v centru obce Turnov Prodej domu s bytovými a nebytovými prostory v Turnově, v centru města

Přízemí - 2 nebytové prostory - prodejna (po rekonstrukci) a prostory herny (137m²) a dále skladový prostor s rampou

2.Np a 3.Np tvoří bytová část domu

2.NP - 4 bytové jednotky

3.NP - 4 bytové jednotky

Podkroví - prostorná půda s možností vestavby

1.PP - dům je téměř celý podsklepený - momentálně jsou sklepní prostory využívány pro skladování

Dům je průběžně udržovaný, dobrém stavebně - technickém stavu

→ Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 870 m².

→ Výměra **pozemku** = 497 m².



Vzorek č. 2

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 2733/2, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.600.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 10:29:34. Zápis

V-2760/2022-608

proveden dne 27.05.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2733/2, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, jiná st.

- ➔ Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 860 m².
- ➔ Výměra **pozemku** = 1.064 m².
- ➔ Objekt **administrativní** budovy na p.č.2733/2 je postaven jako dvou **podlažní** stavba bez **podsklepení** s podkrovím.
- ➔ Objekt je **zděný** se zastřešením **dřevěným** vázaným krovem.
- ➔ Původní stavba je dle dostupných informací z 1910 a v 2002 až 2010 byly prováděny **rekonstrukční** práce = výměny **oken**, vnitřních **instalací** a **rozvodů** inženýrských sítí, výměna **střešní** krytiny a opravy **omítek** vnitřních i vnějších. **Okna** objektu jsou dřevěná zdvojená, **podlahy** betonové s keramickou krytinou nebo koberci. **Vytápění** objektu je ústřední s plynovým kotlem. Stavebně technický **stav** odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou



Vzorek č. 3

Okres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 2733/1, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 17.010.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

V-1449/2022-608

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) VS:2202000101 ze dne

07.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 08:06:22. Zápis proveden dne

27.04.2022

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2733/1, LV 8167 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení

- ➔ Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 1.600 m².
- ➔ Výměra **pozemku** = 588 m².
- ➔ Objekt **administrativní** budovy je postavený jako zděná stavba v **půdorysném** tvaru „L“ na rohu Palackého ul. A Kotlerova nábř. Objekt má tři nadzemní podlaží s podkrovím a částečným **podsklepením**. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem s **osinkocementovou** krytinou s klempířskými prvky z **měděného** plechu.
- ➔ V domě jsou v přízemí situovány 3 samostatné **provozní** prostory a kancelář, ve 2. a 3. NP jsou **kancelářské** prostory a **bytová jednotka** v každém podlaží přístupná z kryté pavlače.
- ➔ V **podkroví** je samostatná **bytová jednotka**. V **suterénu** pod provozovnou kadeřnictví je prostor pro **relaxaci** s „výřivkou“ a barem.
- ➔ Dům byl postaven dle dostupných informací v 1910 a prošel **kompletní rekonstrukcí** v 1995 – 1998 – **okna** domu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, **dveře** jsou dřevěná s výplněmi v obložkových zárubních, **podlahy** jsou v přízemí opatřeny keramickou dlažbou, **kanceláře** mají podlahy **parketové**, **vytápění** objektu je etážové s plynovými kotly dle rozdělení vnitřních prostor. Objekt vykazuje poruchy svislých konstrukcí způsobené s největší pravděpodobností **silničním** provozem



Vzorek č. 4

Ovres: CZ0514 Semily
Kat. území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

Pozemek: 1780, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 595, obchod

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.000.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 08:27:38. Zápis
proveden dne 30.03.2022.

V-2/2022-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1780, LV 8146 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 595, obchod, 1781/1, LV 8146, 1781/2, LV 8146

- ➔ Zastavěná plocha **komerčního** podlaží = 720 m².
- ➔ Výměra **pozemku** = 2.853 m².



Vzorek č. 5



Prodej skladového prostoru 2 300 m²
Údolní, Rychnov u Jablonce nad Nisou
33 900 000 Kč (14 739,13 Kč za m²)

GENERA

- ➔ Nabídka na prodej obchodně-skladového areálu ve městě **Rychnov u Jablonce nad Nisou**, ve vzdálenosti **4,5 km** od sjezdu/nájezdu na rychlostní silnici **I. třídy R35/E442** (exit 31) **Praha – Liberec**.
- ➔ Areál byl vystavěn v letech **1997/1998** a je vhodný pro **obchodní činnost, skladování, lehkou výrobu** či k provozování **služeb**. Sestává ze dvou skladových **hal**, expedičního **skladu**, prostoru **přípravy a balírny**, perfektního **administrativního** a sociálního **zázemí**, zpevněných **manipulačních** a **parkovacích** ploch a volných **pozemků**. Celková **výměra** pozemků areálu je **6.277 m²**, z toho cca **2.300 m²** je zastavěno a cca **1.200 m²** tvoří **zpevněné** manipulační a parkovací plochy.
- ➔ **Administrativní zázemí** zahrnuje **6 x kancelář**, kuchyňku a sociální zázemí.
- ➔ **Skladové haly** jsou standardního provedení jako montované ocelové s opláštěním.



Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Víceúčelová stavba	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 5)	
			popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení
Porovnávaná cena	x	x	x		25 000,00		13 370,00		10 630,00		20 830,00	
Korekce ceny	x	x	x	80 %	nabídka	100 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny	80 %	nabídka	
Výchozí cena	x	x	x		20 000,00		13 370,00		10 630,00		20 830,00	11 792,00
Obec			Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou	
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15		standardní až horské sklady bez vybavení	200 %	standardní	200 %	standardní	200 %	dobré	200 %	standardní	
Stavebně technický stav / provedení stavby	15		střední	100 %	střední	100 %	střední	100 %	střední až dobrý	125 %	střední až dobrý	
Zastavěná plocha	20	409 m ²		75 %	870 m ²	75 %	860 m ²	50 %	720 m ²	200 %	2 300 m ²	

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prostoru 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 5)				
			popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení			
Celková rozloha pozemku	10	Víceúčelová stavba	1.314 m ²	75 %	497 m ²	100 %	1.064 m ²	75 %	588 m ²	125 %	2.852 m ²	50 %	6.277 m ²		
Poloha	20		Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v doch. vzdálenosti obč. vybavenost	200 %	Turnov – širší centrum města, v místě obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v doch. vzdálenosti obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	125 %	Rychnov u Jabl. n.N. – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třída a dálnice, strateg. lepší lokalita		
Okruh možných investorů	20	nižší – povodňové území	137,50 %	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	125 %	nižší až průměrný		
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			rozdlí: -37,50 %			130,00 %	rozdlí: -30,00 %	122,50 %	rozdlí: -22,50 %	143,75 %	rozdlí: -43,75 %	143,75 %	rozdlí: -43,75 %		
INDIKOVANÁ CENA			12 500,00			9 359,00			8 238,25			11 716,88			6 633,00

VÝPOČTY

- **Víceúčelová stavba – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1):**
- korekce ceny (nabídka) $80,00\%$: $25\,000,00 * 0,80 = 20\,000,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 200 * 15 + 75 * 20 + 75 * 10 + 200 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 13\,750 / 100 = 137,50\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **37,50 % horší**
 - úprava ceny: $20\,000,00 * 0,6250 = 12\,500,00$
- **Víceúčelová stavba – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $13\,370,00 * 1,00 = 13\,370,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 200 * 15 + 75 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 13\,000 / 100 = 130,00\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **30,00 % horší**
 - úprava ceny: $13\,370,00 * 0,7000 = 9\,359,00$
- **Víceúčelová stavba – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $10\,630,00 * 1,00 = 10\,630,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 200 * 15 + 50 * 20 + 75 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12\,250 / 100 = 122,50\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **22,50 % horší**
 - úprava ceny: $10\,630,00 * 0,7750 = 8\,238,25$
- **Obchod a restaurace – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00\%$: $20\,830,00 * 1,00 = 20\,830,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 250 * 15 + 125 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 14\,375 / 100 = 143,75\%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o **43,75 % horší**
 - úprava ceny: $20\,830,00 * 0,5625 = 11\,716,88$
- **Obchodně-skladový areál – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4) (vzorek 5):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $14\,740,00 * 0,80 = 11\,792,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 200 * 15 + 125 * 15 + 200 * 20 + 50 * 10 + 125 * 20 + 125 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 143,75 / 100 = 143,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 43,75 % horší
- úprava ceny: $11\,792,00 * 0,5625 = 6\,633,00$

Celková průměrná cena: $(12\,500,00 + 9\,359,00 + 8\,238,25 + 11\,716,88 + 6\,633,00) / 5 = 9\,689,43$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **9,680,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	9 680,00 Kč/m ²
Zastavěná plocha	409,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	3 959 120,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	3 950 000,00 Kč

6/ Víceúčelová stavba – parc. č. 279/5 (bar)

Vzorky použité pro porovnávací metodu

→ Viz kapitola 5/ Víceúčelová stavba – obchod / bar (shodně) – str. 116 ZP.

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
	100 %	Turnov
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	100 %	standardní
	150 %	dobré
Stavebně technický stav / provedení stavby	100 %	střední
	125 %	střední až dobrý
	125 %	střední až lepší
Zastavěná plocha	0 %	2.300 m ²
	25 %	1.600 m ²
	50 %	720 m ²
	50 %	860 m ²
	50 %	870 m ²
Celková rozloha pozemku	100 %	497 m ²
	100 %	588 m ²
	125 %	1.064 m ²
	150 %	2.852 m ²
	250 %	6.277 m ²
Poloha	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třídy a dálnice, strategicky lepší lokalita
	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti občanská vybavenost
	200 %	Turnov – širší centrum města, v místě občanská vybavenost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Okruh možných investorů	125 %	nižší až průměrný
	150 %	průměrný

Vliv dílčích **atributů** na hodnotu majetku

→ Viz kapitola 5/ Víceúčelová stavba – obchod / bar (shodně) – str. 116 ZP.

Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Víceúčelová stavba	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 5)	
			hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis
Porovnávaná cena	x	x		25 000,00		13 370,00		10 630,00		20 830,00		14 740,00
Korekce ceny	x	x	80 %	nabídka	100 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny	80 %	nabídka
Výchozí cena	x	x		20 000,00		13 370,00		10 630,00		20 830,00		11 792,00
Obec		Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní	150 %	dobře	100 %	standardní
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	střední	100 %	střední	100 %	střední	100 %	střední	125 %	střední až dobry	125 %	střední až lepší
Zastavěná plocha	20	226 m²	50 %	870 m²	50 %	860 m²	25 %	1 600 m²	50 %	720 m²	0 %	2 300 m²

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2)		VÍCEÚČELOVÁ STAVBA – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3)		OBCHOD A RESTAURACE – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4)		OBCHODNĚ- SKLADOVÝ AREÁL. – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4) (vzorek 5)	
			hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis	hodnocení	popis		
Celková rozloha pozemku	10	398 m ²	100 %	497 m ²	125 %	1.064 m ²	100 %	588 m ²	150 %	2.852 m ²	250 %	6.277 m ²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	200 %	Turnov – širší centrum města, v místě obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	150 %	Turnov – širší centrum města, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	125 %	Rychnov u Jablonce nad Nisou – širší centrum menšího města, nedaleko silnice I. třída a dálnice, strategicky lepší lokalita
Okruh možných investorů	20	nižší – povodňové území	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	125 %	nižší až průměrný
VÝSLEDNĚ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			120,00 %	rozdíly: -20,00 %	112,50 %	rozdíly: -12,50 %	105,00 %	rozdíly: -5,00 %	126,25 %	rozdíly: -26,25 %	108,75 %	rozdíly: -8,75 %
INDIKOVANÁ CENA			16 000,00	11 698,75	10 098,50	15 362,13	10 760,20					

VÝPOČTY

- **Víceúčelová stavba – nabídka na prodej v červenci 2022 za 21,75 mil. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 1):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $25\,000,00 * 0,80 = 20\,000,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 50 * 20 + 100 * 10 + 200 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12000 / 100 = 120,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 20,00 % horší
 - úprava ceny: $20\,000,00 * 0,8000 = 16\,000,00$
- **Víceúčelová stavba – prodej v květnu 2022 za 11,5 mil. Kč (vzorek 2):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $13\,370,00 * 1,00 = 13\,370,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 100 * 15 + 50 * 20 + 125 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11250 / 100 = 112,50 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 12,50 % horší
 - úprava ceny: $13\,370,00 * 0,8750 = 11\,698,75$
- **Víceúčelová stavba – prodej v březnu 2022 za 17,01 mil. Kč (vzorek 3):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $10\,630,00 * 1,00 = 10\,630,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 15 + 100 * 15 + 25 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10500 / 100 = 105,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,00 % horší
 - úprava ceny: $10\,630,00 * 0,9500 = 10\,098,50$
- **Obchod a restaurace – prodej v prosinci 2021 za 15 mil. Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $20\,830,00 * 1,00 = 20\,830,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 150 * 15 + 125 * 15 + 50 * 20 + 150 * 10 + 150 * 20 + 150 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 12625 / 100 = 126,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 26,25 % horší
 - úprava ceny: $20\,830,00 * 0,7375 = 15\,362,13$
- **Obchodně-skladový areál – nabídka na prodej v červenci 2022 za 33,9 mil. Kč – předpoklad snížení kupní ceny (vzorek 4) (vzorek 5):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %; $14\,740,00 * 0,80 = 11\,792,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 15 + 125 * 15 + 0 * 20 + 250 * 10 + 125 * 20 + 125 * 20) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10875 / 100 = 108,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 8,75 % horší
- úprava ceny: $11\,792,00 * 0,9125 = 10\,760,20$

Celková průměrná cena: $(16\,000,00 + 11\,698,75 + 10\,098,50 + 15\,362,13 + 10\,760,20) / 5 = 12\,783,92$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **12.780,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	12 780,00 Kč/m ²
Zastavěná plocha	226,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	2 888 280,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	2 880 000,00 Kč

7/ Zeleň – parc. č. 1826

Vzorky použité pro **porovnávací** metodu

→ Viz kapitola 1/ Zeleň (shodné se zelení parc. č. 233) – str. 77 ZP.

Použité **koeficienty** / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Liberec
	100 %	Semily
	100 %	Turnov
Celková rozloha pozemku	100 %	1.179 m ²
	100 %	250 m ²
	100 %	534 m ²
	100 %	591 m ²
Poloha	50 %	Semily – okraj města, vzdálené od občanské vybavenosti
	100 %	Liberec – okraj města, vzdálené od občanské vybavenosti
	125 %	Turnov – okraj města, v místě občanská vybavenost, lepší poloha
	150 %	Turnov – širší centrum města, v místě občanská vybavenost, lepší poloha
Přístupové možnosti	100 %	horší
	150 %	průměrné
Okruh možných investorů	150 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	50 %	nejdou – zeleň
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práva	100 %	nejdou

Vliv dílčích **atributů** na hodnotu majetku

→ Viz kapitola **1/ Zeleně** (shodně se zelení **pare. č. 233**) – str. 78 ZP.

Cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Zeleň	ZELEŇ – prodej v lednu 2021 za 884,250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2021 za 528,250 Kč (vzorek 4)	
			POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Porovnávaná cena	x	x	x		750,00		300,00		406,00	250,00
Korekce ceny	x	x	x	105 %	realizace ceny	80 %	nabídka	80 %	nabídka	100 % realizace ceny
Výchozí cena	x	x	x		787,50		240,00		324,80	250,00
Obec		Turnov	Turnov	100 %	Turnov	100 %	Semily	100 %	Liberec	Liberec
Celková rozloha pozemku	10	1.532 m²		100 %	1.179 m²	100 %	534 m²	100 %	591 m²	250 m²
Poloha	20	Turnov – okraj města, průmyslová zástavba, v docházkové vzdálenosti obč. vybavenost	Turnov – širší centrum města, v místě obč. vybavenost, lepší poloha	150 %		50 %	Semily – okraj města, vzdálené od obč. vybavenost	100 %	Liberec – okraj města, vzdálené od obč. vybavenost	125 % Turnov – okraj města, místě obč. vybavenost, lepší poloha
Přístupové možnosti	10	horší	průměrné	150 %	průměrné	150 %	průměrné	150 %	průměrné	horší

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Zeleň	ZELEŇ – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2)		ZELEŇ – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2021 za 528.250 Kč (vzorek 4)	
			HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Okruh možných investorů	20	nižší – povodňové území	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný	150 %	průměrný
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	20	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20	dle ÚP jako plochy obc. vybavení	50 %	nejdou – zeleň	50 %	nejdou – zeleň	50 %	nejdou – zeleň	50 %	nejdou – zeleň
VÝSLEDNĚ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			115,00 %	rozdlí: -15,00 %	95,00 %	rozdlí: +5,00 %	105,00 %	rozdlí: -5,00 %	105,00 %	rozdlí: -5,00 %
INDIKOVANÁ CENA			669,38		252,00		308,56		237,50	

VÝPOČTY

- Zeleň – prodej v lednu 2021 za 884.250,00 Kč – zohledněn růst cen (vzorek 1):
- korekce ceny (realizace ceny) 105,00 %: $750,00 * 1,05 = 787,50$

- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 150 * 20 + 150 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 11500 / 100 = 115,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 15,00 % horší
- úprava ceny: $787,50 * 0,8500 = 669,38$
- **Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 160 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 2):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $300,00 * 0,80 = 240,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 9500 / 100 = 95,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,00 % lepší
- úprava ceny: $240,00 * 1,0500 = 252,00$
- **Zeleň – nabídka na prodej v červenci 2022 za 240 tis. Kč – předpoklad snížení ceny (vzorek 3):**
- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $406,00 * 0,80 = 324,80$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 100 * 20 + 150 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10500 / 100 = 105,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,00 % horší
- úprava ceny: $324,80 * 0,9500 = 308,56$
- **Zeleň – prodej v prosinci 2021 za 528,250 Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $250,00 * 1,00 = 250,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 100 + 100 * 10 + 125 * 20 + 100 * 10 + 150 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20) = 10500 / 100 = 105,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,00 % horší
- úprava ceny: $250,00 * 0,9500 = 237,50$

Celková průměrná cena: $(669,38 + 252,00 + 308,56 + 237,50) / 4 = 366,86$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **360,00 Kč/m²**.

Dílčí znalecký závěr k **porovnávací** metodě

Jednotková cena	360,00 Kč/m ²
Výměra	1 532,00 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	551 520,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	550 000,00 Kč

Znalecký závěr k **porovnávací** metodě

P. Č.	PARC. Č.	DRUH MAJETKU / OCENĚNÍ	JEDN. CENA [Kč/m ²]	MNOŽSTVÍ [m ²]	TRŽNÍ HODNOTA PO ZAOKROUHLLENÍ [Kč]
1	233	Zeleň	340,00	540	180 000,00
2	234/2 + 234/7	Skladování	10 230,00	406	4 150 000,00
3	234/6	Pozemek pro výrobu	1 870,00	1 019	1 900 000,00
4	279/1 + 278	Víceúčelová budova – ubytování	12 780,00	1 618	20 600 000,00
5	279/4	Víceúčelová budova – obchod / bar	9 680,00	409	3 950 000,00
6	279/5	Víceúčelová budova – obchod / bar	12 780,00	226	2 880 000,00
7	1826	Zeleň	360,00	1 532	550 000,00
CELKEM					34 210 000,00

C/ Analýza trhu / odhad tržní hodnoty předmětu znaleckého zkoumání / ocenění

Ke stanovení **COB** dotčené **NEMO** jsme použili obvyklé metody pro zjištění znalecké hodnoty majetku.

Hodnoty viz metody jsou pro rekapitulaci uvedeny v TAB:

METODY		HODNOTA [Kč]
Předmět ocenění	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	15 425 040,00
	POROVNÁVACÍ metoda	34 210 000,00

- [1] **Výsledná / administrativní** cena
- dle cenového předpisu,
 - reprezentuje cenu **NEMO** věci → teoretická prodejnost,
 - vychází ze statistických prodejů **NEMO** v dané lokalitě / čase,
 - a/ širší územní platnost tohoto ocenění a b/ statistické údaje → orientační / obecnější ocenění,
 - nereaguje na konkrétní charakteristiky / stav oceňovaných **NEMO** věcí,
 - výše se odvíjí od základní ceny stavebního pozemku v obci se zohledněním koeficientu prodejnosti,
 - ne zcela přesně reaguje na současnou pozici oceňovaného majetku z pohledu realitního trhu,
 - u běžně obchodovatelných **NEMO** → informativní cena.
- [2] **Hodnota** stanovená **porovnávací** metodou
- reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobného druhu **NEMO** věcí v daném místě / čase s přesnějším zohledněním podstatných kritérií pro koupě,
 - mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných **NEMO** věcí je respektována skutečnost pohledu **potencionálního** zájemce na takovou **NEMO**,
 - **porovnávací** hodnota = cena, která bude dosažena při jejím prodeji v daném místě / čase.
- [3] **Koupěchtivý** kupující se zajímá, za kolik nejlevněji koupí **poptávaný** majetek.
- [4] **Prodejchtivý** prodávající naopak testuje, za kolik (maximálně) může majetek prodat / nabídnout na trhu.

- [5] Trh s NEMO každoročně **objemově / cenově** roste.
- Obecným důvodem **růstu** cen je **a/** zvýšená **poptávka** po NEMO, **b/** hospodářský **růst**, **c/** **pozitivní** očekávání populace, **c/** **sblížování** realitních **cen** v rámci EU a **d/** **nízké** úrokové **sazby** / **investiční** potenciál v NEMO.
 - V případě **pozemků** je **růst** **ceny** způsoben vidinou dlouhodobé **investice**.
 - Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
- [6] **Tržní hodnota** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **místě / čase**.
- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s NEMO.
 - Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
 - **Odhad** je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
 - Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k NEMO, které mají vliv na **cenu**, **ne** všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
 - V **porovnávací** metodě byly analyzovány **nabídkové / kupní** ceny obdobného **majetku** s vědomím současné **nabídky / poptávky** po obdobných **pozemcích**.
 - Byly oceněny NEMO po funkčních **celeích**.
 - Dílčí **odlišnosti** mezi **oceňovanou / porovnávanou** NEMO byly znalecky **korigovány**.
 - Předmět ocenění je z pohledu trhu **ojedinělý** / na trhu se vyskytuje pouze relativně **málo** obdobných NEMO = množina obdobných NEMO je omezená.
 - Kvůli **absenci** dat o srovnatelných NEMO byla **lokalita** rozšířena o **srovnatelné** území.

Na základě

1/ výše uvedeného znaleckého **komentáře**
a 2/ **subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme znaleckého **názoru**, že
tržní hodnota nemovitosti = **34.210.000,00 Kč.**

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

Na základě provedených **analýz** znaleckého zkoumání / dokazování / **ocenění**
stanovujeme
tržní hodnotu

oceňovaného **nemovitého** majetku,
zapsaného na **LV č. 60000**,
v k. ú. **Turnov**,
obec **Turnov**,
katastrální pracoviště **Semily**,
katastrální úřad pro **Liberecký kraj**,
včetně součástí / příslušenství,
ke dni **8. srpna 2022**:

Č.	PARC. Č.	DRUH MAJETKU / OCENĚNÍ	JEDN. CENA [Kč/m²]	MNOŽSTVÍ [m²]	TRŽNÍ HODNOTA PO ZAOKROUHLĚNÍ [Kč]
1	233	Zeleň	340,00	540	180 000,00
2	234/2 + 234/7	Skladování	10 230,00	406	4 150 000,00
3	234/6	Pozemek pro výrobu	1 870,00	1 019	1 900 000,00
4	279/1 + 278	Víceúčelová budova – ubytování	12 780,00	1 618	20 600 000,00
5	279/4	Víceúčelová budova – obchod / bar	9 680,00	409	3 950 000,00
6	279/5	Víceúčelová budova – obchod / bar	12 780,00	226	2 880 000,00
7	1826	Zeleň	360,00	1 532	550 000,00
CELKEM					34 210 000,00

6. Příloha

1. Výpis z KN
2. Fotodokumentace
3. CD příloha

7. Rozšířená příloha / CD

Metody

- A. Obecně vědní metody.pdf
- B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.pdf
- C. Metody ocenění nemovitostí.pdf

Podklady

- Povodňová mapa NEMO.PNG
- Snímek z KM-část LV č. 60000.jpg
- Soupis majetkové podstaty.PDF
- Výpis z KN částečný-LV č. 60000 k.ú. Turnov.pdf
- ÚP - hlavní_vykres.pdf

Fotodokumentace

- 362 fotografií ve formátu JPG

Schémata

- Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf
- Schema-kontextu.pdf
- Schéma cena-hodnota.pdf
- Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf
- Schéma přezkoumatelnosti ZP.pdf
- Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png
- Schéma-abstraktní-urovne-uvazovanych-kontextu.pdf

Znalecký posudek

- znalecky_posudek.pdf

Přílohy rozšířené - CD

- Příloha 01 - Oprávnění MSpr ČR pro znaleckou kancelář Česká znalecká, a.s..pdf
- Příloha 02 - Výběr z judikatury NS.pdf

Přílohy tištěné

- Příloha 01 - Výpis z KN částečný-LV č. 60000 k.ú. Turnov.pdf
- Příloha 02 - Fotodokumentace.pdf

Znalecká doložka

Znalecký posudek (ZP) podala znalecká kancelář **Česká znalecká, a. s.**, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2/ 8. července 2015**, č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9, do **I. oddílu** seznamu **znaleckých ústavů** pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**, v souladu s § 21 zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu s § 47, odst. 2, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, zapsána jako znalecká kancelář do seznamu znaleců podle tohoto zákona.

Znalecká kancelář **stvrzuje**, že:

- 1/ nemá / nebude mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/ **smluvní** odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána **předem**, **nezávisle** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/ v **ZP** jsou **zohledněny** všechny známé skutečnosti s vlivem na **závěr/y** znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění, které mohou v **plném** rozsahu stvrdit **zpracovatelé**, uvedení na str. **2 ZP**,
- 4/ pro zpracování **ZP** nepřibrala **konzultanta**,
- 5/ **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě **nepravdivého ZP** ve smyslu:
 - a. § **346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b. § **110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c. § **127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je **podán** v oboru ekonomika, oceňování nemovitostí a **zapsán** pod pořadovým číslem **2 318 / 2022** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **ZP** má pořadové číslo **1 / 3** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **8. srpna 2022**

dr. Ing. Vítězslav **Hálek**, MBA, Ph.D.
člen představenstva



Příloha č. 1

Výpis z KN



Objekty garáží a skladů k.ú. Turnov



Objekty garáží a skladů k.ú. Turnov



Objekty garáží a skladů k.ú. Turnov



Objekty garáží a skladů k.ú. Turnov



Objekt s bytovými a nebytovými prostory u MVE k.ú. Turnov



Objekt s bytovými a nebytovými prostory u MVE k.ú. Turnov



Objekt s bytovými a nebytovými prostory u MVE k.ú. Turnov



Objekt s bytovými a nebytovými prostory u MVE k.ú. Turnov



Nebytové prostory k.ú. Turnov



Nebytové prostory k.ú. Turnov



Nebytové prostory k.ú. Turnov



Nebytové prostory v k.ú. Turnov



Nebytové prostory k.ú. Turnov



Související pozemky k.ú. Turnov



Související pozemky k.ú. Turnov



Související pozemky k.ú. Turnov

Příloha č. 2

Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771601 Turnov

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
233	540	ostatní plocha	neplošná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
234/2	2129	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 234/2				
234/6	1019	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 234/6				
234/7	412	ostatní plocha	manipulační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
278	1019	ostatní plocha	neplošná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
279/1	1624	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Turnov, č.p. 201, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: 279/1				
279/4	1314	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 279/4				
279/5	398	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 279/5				
1826	1532	ostatní plocha	neplošná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:02

Okres: CZ0514 Semily
Kat.území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu dle GP č.2832-370/2004

Oprávnění pro

Parcela: 279/4

Povinnost k

Parcela: 279/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005.

V-1292/2005-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu dle GP č.2832-370/2004

Oprávnění pro

Parcela: 279/4

Povinnost k

Parcela: 279/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005.

V-1292/2005-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu dle GP č.2833-369/2004

Oprávnění pro

Parcela: 234/15

Povinnost k

Parcela: 234/6

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005.

V-1292/2005-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
údržby a úprav podzemního vedení telekom. sítě,dle odst. II.smlouvy

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000

Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 279/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2.1.15. ze dne 10.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2003.

V-188/2003-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:62

Okres: CZ0514 Semily
Kat.území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

veřejné komunikační síť dle čl. II.smlouvy, vymezené geometrickým plánem č. 3419-9/2010

Oprávnění pro

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 26470411

Povinnost k

Parcela: 279/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2011.

V-291/2011-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 1826, Parcela: 233, Parcela: 234/2, Parcela: 234/6, Parcela: 234/7,
Parcela: 278, Parcela: 279/1, Parcela: 279/4, Parcela: 279/5

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 79 INS 24304/2014-A-31 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2015 10:19:33. Zápis proveden dne 14.09.2015.

Z-2895/2015-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.)

UZSVM/HSM/1692/2020-HSMM ze dne 14.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 10:14:01. Zápis proveden dne 12.04.2021.

V-4852/2020-608

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

o Rozsudek soudu o propadnutí věci 4 T-154/2019 - 2278 ze dne 24.02.2020. Právní moc ke dni 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 10:14:01. Zápis proveden dne 12.04.2021.

V-4852/2020-608

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Kat.území: 771601 Turnov

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.08.2022 08:42:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: