

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3802/67/2018

O obvyklé hodnotě stavebního pozemku č. parc. 870 jehož součástí je stavba čp. 485 a ostatní plochy č. parc. 698/36 a č. parc. 698/37 v obci Turnov, katastrální území Daliměřice.



**Objednatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,  
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou  
Nádražní 486  
517 21 Týniště nad Orlicí

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení obvyklé hodnoty k 194 EX 317/16-48

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8.3.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Martin Buchar  
Buzulucká 526  
500 03 Hradec Králové 3  
telefon: 602411603  
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 8.3.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí ke zpeněžení na základě Usnesení 194 EX 317/16-48

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební parcela č. parc. 870 jejíž součástí je stavba čp. 485, ostatní plochy č. parc. 698/36 a č. parc. 698/37

Adresa předmětu ocenění: Daliměřice 485

511 01 Turnov

LV: 5328

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Turnov

Katastrální území: Daliměřice

Počet obyvatel: 14 330

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **586,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 473,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.3.2018 za přítomnosti bez přítomnosti vlastníka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 30.7.2017 194 EX 317/16-48

Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily LV č. 5328

Snímek pozemkové mapy k.ú. Daliměřice

Mapa blízkého okolí města Turnov

Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané od paní Býmové

Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření

Databáze znalce realizovaných nemovitostí na realitním trhu  
Informace jednotlivých realitních kanceláří o realizaci obdobných nemovitostí

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

LV č.5328

Duvaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, Turnov  
k celku

### **Omezení vlastnických práv**

dle oddílu C platného LV č. 5328 ke dni 8.3.2018

1/ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

2/ Zahájení exekuce - Duvaro, společnost s ručením omezeným

3/ Zástavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu

4/ Zástavní právo exekutorské podle § 73 a exekučního řádu

5/ Zástavní právo smluvní

6/ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

7/ Práva nájmu, pachtu a výměnku nezjištěna, věcná práva nezjištěna

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitosti jsou volně přístupné a znalec provedl místní šetření. Při šetření nebyl v nemovitosti nikdo přítomen a znalci byly podány informace paní Býmovou zaměstnankyní firmy Duvaro, která vede prodejnu v Kosmonosích. Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o stavební pozemek zastavěný objektem čp. 485 a ostatní plochy, které se stavebním pozemkem tvoří jeden funkční celek. Pozemky a stavba se nacházejí v průmyslové zóně města Turnov, katastrálním území Daliměřice. Oblast je vyčleněna dle územního plánu jak průmyslová zóna, která je zastavěna skladovými a výrobními objekty. Nachází se u sjezdu z výpadové komunikace města Turnova po pravé straně ve směru k dálničnímu tělesu Liberec - Praha. Do oblasti jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě a jednotlivé objekty a pozemky jsou na tyto sítě zavedeny. V celé oblasti je provedena komunikační síť jak pro osobní tak nákladní dopravu. jedná se o stabilizovanou oblast.

### **Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:**

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byla nalezena v blízkém okolí souměřitelná

nemovitost podobného typu a nemovitost určená k pronájmu v daném místě. Přiložené nemovitosti slouží znalci pro srovnání a porovnání. Stejně nemovitosti zejména velikostí a stavem nejsou na realitním trhu běžně obchodovány!

### **Znalec dále provedl propoččet dle platného právního předpisu pro lepší orientaci a stanovení obvyklé hodnoty.**

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

1/ Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Stavební pozemek a ostatní plochy
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Objekt čp. 485

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - stabilizovaná oblast	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojeví	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,472}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,496}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,472}$$

## 1. Stavební pozemek a ostatní plochy

### 1.1. pozemky

Stavební pozemek zastavěný stavbou čp. 485 - stavba občanského vybavení a ostatní plochy, které tvoří se stavebním pozemkem jeden funkční celek v obci Turnov, katastrální území Daliměřice. Pozemky jsou přístupné po zpevněných komunikacích místního významu pro nákladní a osobní dopravu. V dané lokalitě jsou vybudovány inženýrské sítě a to veřejný vodovod, kanalizace, plynovodní řad, elektrická síť. Tyto jsou na stavební pozemek zavedeny. Jedná se o oplocený areál v průmyslové zóně měst Turnov.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,472$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,472 = 0,472$**

**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/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	473,-	0,472		223,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	870	2 297	223,26	512 828,22
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	698/36	5 093	223,26	1 137 063,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	698/37	2 099	223,26	468 622,74
Stavební pozemky - celkem			9 489		<b>2 118 514,14</b>

### 1.2. Objekt čp. 485

Jedná se o areál s halou postavenou na betonových základech a patkách z typové ocelové konstrukce opláštěnou vlnitým plechem a s dodatečnými vyzdívkami v jednotlivých polích mezi nosnou ocelovou konstrukcí. Část haly je upravena jako kanceláře se zázemím a výstavním prostorem na pravé části halového komplexu a v levé části taktéž. Kanceláře a doprovodné prostory byly vybudovány dodatečně. Jsou vytápěny plynovými agregáty a vybudováno sociální zázemí. Nájemné je stanoveno simulované, neboť stavba není pronajímána.

## Ocenění staveb nákladovým způsobem

### **Hala s výrobní prostory, sklady a kancelářským zázemím**

Hala postavena na základových pasech a patkách z ocelové typové konstrukce s částečnými vyzdívkami mezi jednotlivými nosnými ocelovými sloupy cca z 1/3 plochy a vyzdění štítové zdivo. Ostatní ocelová konstrukce opláštěna plechem a vestavěny vjezdová vrata kovová dvoukřídllová. Podlahové konstrukce ve výrobních prostorách a skladech jsou betonové mazaniny v upravených částech kanceláří a zázemí jsou provedeny keramické dlažby. Zastřešení je provedeno sedlovými kovovými vazníky s plechovou vlnitou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve střešní části z pozinkovaného plechu - žlaby a svody. V nově vyzděných částech jsou osazeny plastová okna s dvojsklem a vstupní portály taktéž plastové. Ostatní prosvětlení původní. Stropní konstrukce v upravených prostorách jsou zavěšené lehké se zateplením. Do objektu je zavedena kanalizace, veřejný vodovod, plynovodní řád a elektrická síť. Na objektu jsou instalovány kamery pro ochranu objektu a zabezpečovací zařízení. Rozvody vody v sociálním zázemí teplé a studené, vytápění v upravených prostorách kanceláří a zázemí plynovými kotli s radiátorovými články. V současné době nefunkční z důvodu sejmutí plynoměru. Do objektu zaveden elektrický proud 230/400 V. Uzemnění konstrukce provedeno. Zařizovací předměty ve standardním provedení v sociálním zázemí. Objekt je omezeně využíván, vytápěn v jednotlivých částech elektrickými olejovými radiátory. Funkčnost vytápění nelze ověřit vzhledem k nepřipojení k médiu. Stavba obsahuje kanceláře se zázemím, výrobní a skladové prostory. Celkový stav objektu svědčí o menší údržbě v posledním období.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:	D. ostatní jinde neuvedené
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
přízemí	18,50*124,15	= 2 296,78

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	2 296,78 m <sup>2</sup>	7,80 m	17 914,88
Součet	<b>2 296,78 m<sup>2</sup></b>		<b>17 914,88</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	17 914,88 / 2 296,78	= 7,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 296,78 / 1	= 2 296,78 m <sup>2</sup>

### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	2296,78*5,70	=	13 091,65 m <sup>3</sup>
střešní prostor	2296,78*2,10/2	=	2 411,62 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	13 091,65 m <sup>3</sup>
střešní prostor	Z	2 411,62 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>15 503,27 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy	P	70
2. Svislé konstrukce	ocelové sloupy a vyzdívky	S	30
3. Stropy	zavěšené	S	30
3. Stropy	chybí	C	70
4. Krov, střecha	kovový	S	100
5. Krytiny střech	plechové vlnité	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné a obklady ker.	S	30
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	P	70
8. Úprava vnějších povrchů	hrubé vápenné omítky	S	30
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	P	70
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	30
13. Okna	kovová s jednoduchým zasklením a dřevěná s dvojsklem	P	70
14. Povrchy podlah	keramické a PVC	S	30
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	70
15. Vytápění	plynové kotle a radiátory	S	30
15. Vytápění	chybí	C	70
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky teplá a studená voda	S	30
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	70
19. Vnitřní kanalizace	kanalizace provedena	S	30
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	70
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	30
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	70
21. Ohřev teplé vody	plynem	S	30
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	70
22. Vybavení kuchyní	základní	S	30
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	70
23. Vnitřní hygienická vybavení	běžné zařizovací předměty	S	30
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	70



24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	kamerový systém, zabezpečení	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	P	19,20	70	0,46	6,18
2. Svislé konstrukce	S	19,20	30	1,00	5,76
3. Stropy	S	6,30	30	1,00	1,89
3. Stropy	C	6,30	70	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30	1,00	2,13
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,10	70	0,46	2,29
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30	1,00	0,96
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	70	0,46	1,03
9. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
10. Schody	C	0,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	30	1,54	2,68
13. Okna	P	5,80	70	0,46	1,87
14. Povrchy podlah	S	4,10	30	1,00	1,23
14. Povrchy podlah	P	4,10	70	0,46	1,32
15. Vytápění	S	4,80	30	1,00	1,44
15. Vytápění	C	4,80	70	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	30	1,00	0,72
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	70	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	2,20	30	1,00	0,66
19. Vnitřní kanalizace	C	2,20	70	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	30	1,00	0,09
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	70	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	30	1,00	0,57
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	70	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	0,50	30	1,00	0,15
22. Vybavení kuchyní	C	0,50	70	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	3,40	30	1,00	1,02
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	3,40	70	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					64,56
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6456</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 379,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9229
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6590
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6456
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 896,82</b>
<b>Plná cena:</b> 15 503,27 m <sup>3</sup> * 1 896,82 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>29 406 912,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100) \* 0,400

**Hala s výrobní prostory, sklady a kancelářským zázemím - zjištěná cena** = **11 762 765,04 Kč**

## Rekapitulace nákladových cen:

Hala s výrobní prostory, sklady a kancelářským zázemím = 11 762 765,04 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **11 762 765,04 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,90 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře, výroba a sklady	2 297,00	450,-	86 137,50	1 033 650,-
Výnosy celkem				1 033 650,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 033 650,- Kč

### Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 118 514,14 Kč
- výměra stavebního pozemku:	9 489,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	2 297,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	512 828,22 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 25 641,41 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 033 650,00 \* 40 % - 413 460,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 594 548,59 Kč

Míra kapitalizace 9,90 % / 9,90 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 005 541,30 Kč**

#### **Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 762 765,04 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 005 541,30 Kč

Rozdíl R = 5 757 223,74 Kč

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

CV + 0.20 R = 7 156 986,05 Kč

**Objekt čp. 485 - zjištěná cena = 7 156 986,05 Kč**

**1.1. Pozemky: 2 118 514,14 Kč**

**Stavební pozemek a ostatní plochy - zjištěná cena = 9 275 500,19 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Stavební pozemek a ostatní plochy	9 275 500,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 118 514,14 Kč
1.2. Objekt čp. 485	7 156 986,10 Kč
	<hr/>
	= 9 275 500,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **9 275 500,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **9 275 500,- Kč**

slovy: Devětmilionůdvěstěsedmdesátpětisícpětset Kč

## **D. Obvyklá hodnota**

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětné nemovitosti stavební pozemek č. parc. 870 jehož součástí je stavba čp. 485 občanského vybavení a ostatní plochy č. parc. 698/36 a č. parc. 698/37 se nacházejí v průmyslové zóně města Turnov okrajové části. Nemovitosti jsou porovnány s nemovitostmi nabízenými na realitním trhu v daném místě a čase a s nemovitostmi již realizovanými vedenými v databázi znalce. **Na základě těchto skutečností navrhuji obvyklou hodnotu halového objektu ve výši 400,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a obvyklou hodnotu pozemkových parcel s venkovními úpravami ve výši 480,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Objekt čp. 485 o obestavěném prostoru	15 503 m <sup>3</sup>	*	400,- Kč/m <sup>3</sup>	=	6 201 200,- Kč
pozemky č.parc. 870, č.parc. 698/36, č.parc. 698/37		o	celkové výměře		
	9 489 m <sup>2</sup>	*	480,- Kč/m <sup>2</sup>	=	4 554 720,- Kč

---

součet	10 755 920,- Kč
zaokrouhleně	10 756 000,- Kč

---

**Obvyklou hodnotu předmětného areálu jako celku stanovuji na hodnotu**  
**= 10 756 000,- Kč**

**Slovy:** desetmilionůsedmsetpadesátšesttisíckorunčeských.

V Hradci Králové 8.3.2018

Martin Buchar  
Buzulucká 526  
500 03 Hradec Králové 3  
telefon: 602411603  
e-mail: resding@tiscali.cz

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3802/67/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3802/67/2018.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 870</a>
Obec:	<a href="#">Turnov [577626]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Daliměřice [771627]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5328</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2297
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Daliměřice [171620]</a> ; č. p. 485; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 870</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 485</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 485</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duvarmaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Turnov	1333

## Způsob ochrany nemovitosti

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

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Zahájení exekuce - Duvarmaro, společnost s ručením omezeným
	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
	Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
	Zástavní právo smluvní
	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4554/2017](#), [Z-2251/2017](#)

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">698/362</a>
Obec:	<a href="#">Turnov [5776261]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Daliměřice [771627]</a>
Číslo LV:	<a href="#">532B</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5093
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duvarmaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Turnov	

## Způsob ochrany nemovitosti

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

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Zahájení exekuce - Duvarmaro, společnost s ručením omezeným
	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
	Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
	Zástavní právo smluvní
	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4554/2017, Z-2251/2017](#)

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

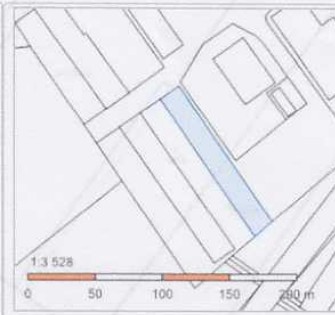
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">698/37</a>
Obec:	<a href="#">Turnov [577626]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Daliměřice [771627]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5328</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2099
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duemaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Turnov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Duemaro, společnost s ručením omezeným
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4554/2017](#), [Z-2251/2017](#).

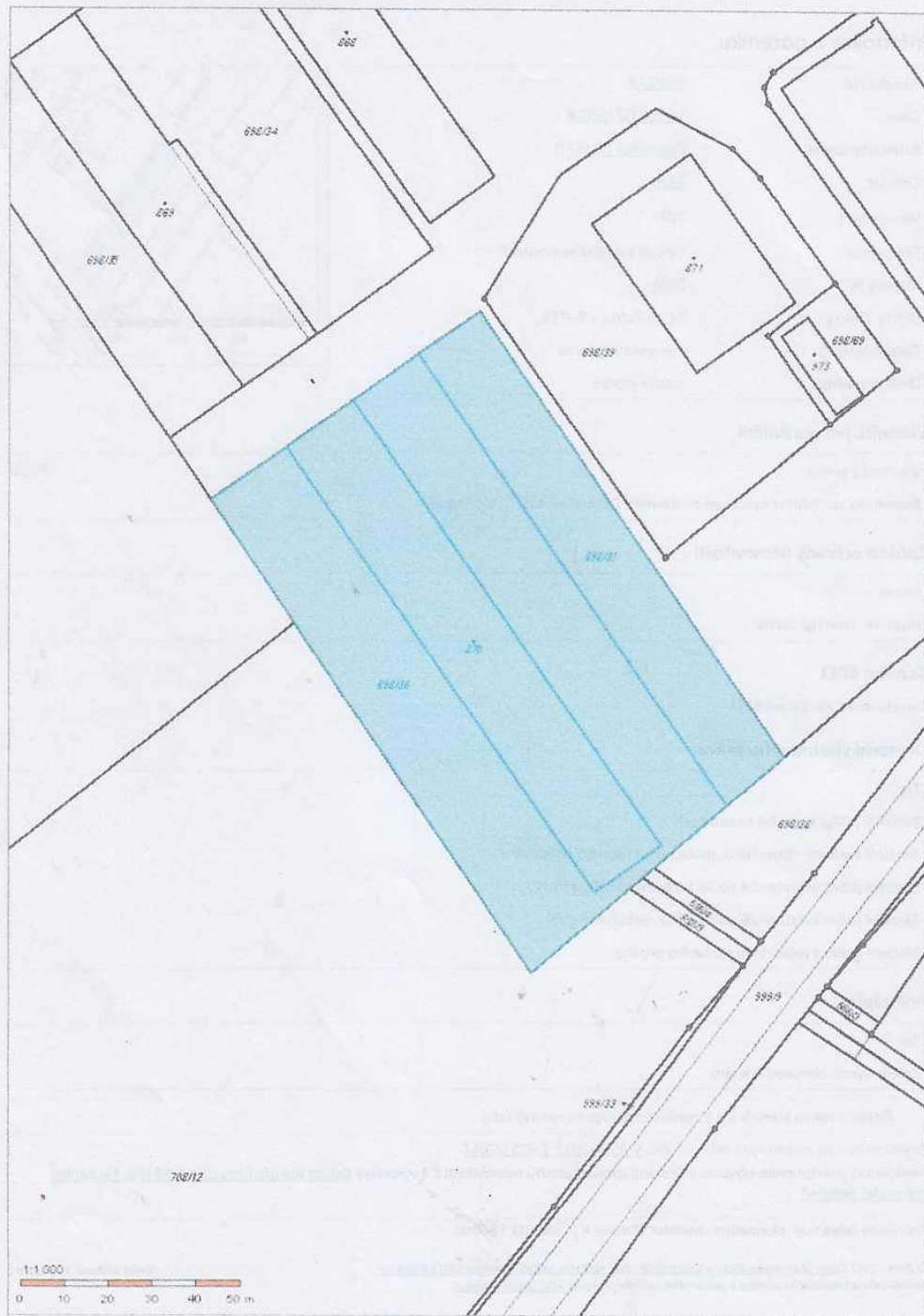
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určené katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

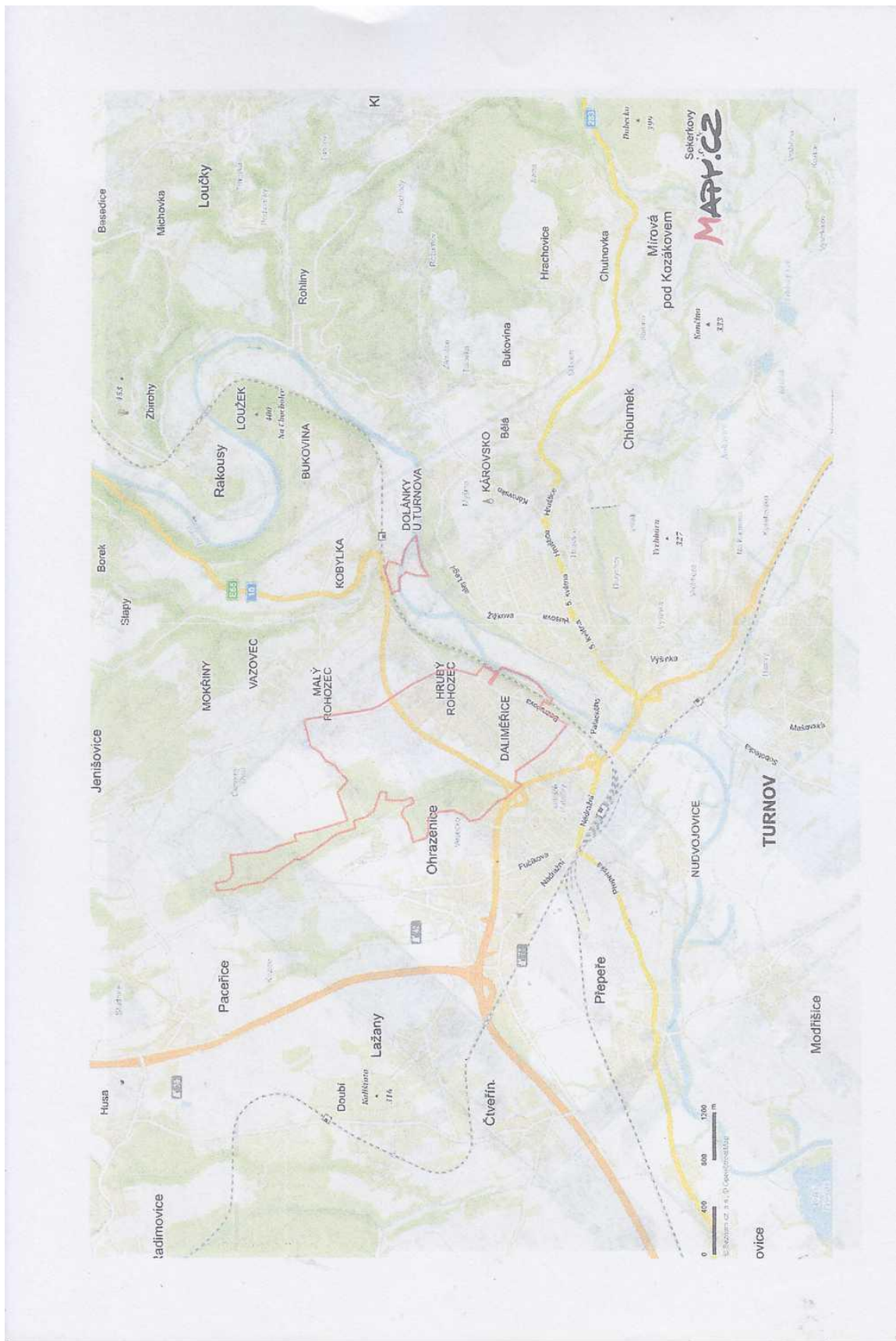
Verze aplikace: 5.5.0 build 0

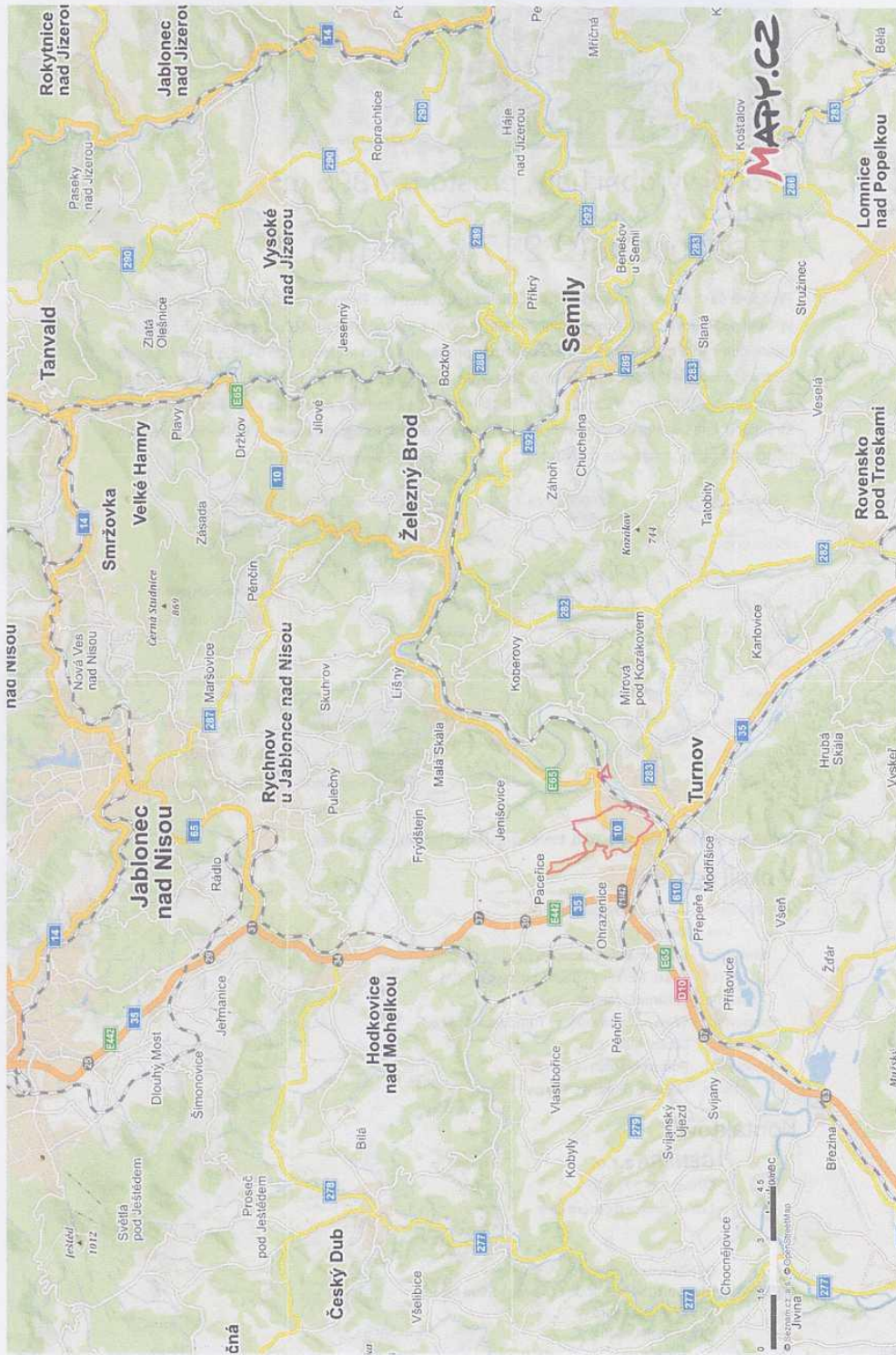
















## Prodej výrobní haly, prostoru 7 895 m<sup>2</sup> Bezručova, Turnov 17 500 000 Kč (2 217 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodáme část velkého průmyslového areálu na křižovatce ulic Bezručova a Pekařova, zahrnující výrobní a skladové haly, dílny, administrativní budovu a jídelnu s kuchyní. Podlahová plocha všech budov činí 7.895 m<sup>2</sup>; celková výměra pozemků prodávané části areálu je 10.704 m<sup>2</sup>, z toho celková zastavěná plocha budov činí 4.049 m<sup>2</sup>. Nemovitosti neleží v žádném záplavovém území. Větší část nemovitostí je pronajata třetími osobám. Bližší informace k nabídce naleznete na našich internetových stránkách, kde uvádíme podrobný popis jednotlivých budov, fotografie staveb a k hlavním budovám i půdorysné plány. Informace o výnosech z pronájmu Vám sdělíme na vyžádání.

Celková cena:	17 500 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	4049 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	2 217 Kč	Užitná plocha:	7895 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Plocha podlahová:	7895 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N00313	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	01.03.2018	Topení:	Ústřední dálkové
Stav:	Rezervováno	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V, 400V
Podlaží:	1	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Turnov, Pekařova (54 m)
- Vlak: Turnov (732 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (384 m)
- Pošta: Pošta Turnov 1 - Česká pošta, s.p. (700 m)
- Lékárna: Lékárna U Nádraží (497 m)
- Sportoviště: Tělovýchovná jednota Turnov, z.s. (357 m)
- Restaurace: Michal Malý (0 m)
- Obchod: Potraviny Milan (117 m)
- Škola: MŠ a ZŠ Sluníčko, Turnov (453 m)

### Kontaktovat:

**?** **GENERA s.r.o.**  
Mobil: 777 271 290  
Email: [genera@genera.cz](mailto:genera@genera.cz)

**GENERA s.r.o.**  
Husova 1354/49, 46001 Liberec I-Staré Město  
<http://www.genera.cz>  
Více o společnosti »



## Pronájem skladového prostoru 74 m<sup>2</sup>

Vesecko, Turnov - Daliměřice [Panorama](#)

5 000 Kč za měsíc (68 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Jedná se o pronájem skladu nebo garáže v suterénu objektu bývalé Radiálky. Suterén je přístupný z jihozápadní strany z úrovně terénu. Plocha prostoru 73,5 m<sup>2</sup> V objektu rozvod elektro, vody, kanalizace a plynu, Nájemné + zálohy na el. energii, Vratná jistota ve výši 3 nájmu.

Celková cena:	5 000 Kč za měsíc, bez poplatků	Parkování:	✓
Cena za m <sup>2</sup> :	68 Kč	Garáž:	✓
ID zakázky:	N6432	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	10.01.2018	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Montovaná	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobry	Telekomunikace:	Telefon
Umístění objektu:	Okraj obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Přizemní	Doprava:	Dálnice, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	370 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Užitná plocha:	74 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Turnov, Vesecko (243 m)
- Vlak: Turnov (1820 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (1713 m)
- Pošta: Pošta Turnov 2 - Česká pošta, s.p. (1759 m)
- Lékárna: Lékárna U Nádraží (1726 m)
- Sportoviště: Tělovýchovná jednota Turnov, z.s. (1001 m)
- Restaurace: Restaurace V Zahradě (867 m)
- Obchod: Jednota, spotřební družstvo Nová Paka - COOP (1046 m)
- Škola: Obchodní akademie, Hotelová škola a Střední odborná škola Turnov (1279 m)

### Kontaktovat:



**Norbert Polách**  
 Mobil: 602 303 131  
 Email: polach@triada-reality.cz



Triada realitní kanceláře, s.r.o.  
 Jiráskova 133, 51101 Turnov  
<http://www.triada-reality.cz>  
 Více o společnosti »









