

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051190/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	jmt insol, v.o.s. insolvenční správce dlužníka KS transport and spedition a.s. Kratochvílova 2659 413 01 Roudnice nad Labem
Číslo jednací:	KSUL 44 INS 16678/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vojtěšská č.p. 288, Neratovice, okres Mělník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.06.2024
Zpracováno ke dni:	18.06.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 288 a pozemku parc. č. st. 290, 159/5 v obci Neratovice, okres Mělník, katastrální území Neratovice na listu vlastnictví č. 3707.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 346-2021 vypracovaný Ing. Zdeňkem Malíkem, Bílá 1970, Náchod ze dne 12.11.2021, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova
Adresa předmětu ocenění: Vojtěšská č.p. 288, Neratovice, okres Mělník
Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mělník
Obec: Neratovice
Ulice: Vojtěšská
Katastrální území: Neratovice
Počet obyvatel: 16 220
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 367,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 744,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.06.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Tomášek.

Rozměry nemovitosti byly získány měřením v rámci prohlídky dne 18.06.2024. Zjištěné rozměry se liší od rozměrů uvedených ve znaleckém posudku č. 346-2021 vypracovaným Ing. Zdeňkem Malíkem, Bílá 1970, Náchod ze dne 12.11.2021. Z tohoto důvodu se údaje v tomto dokumentu neshodují s údaji uvedenými ve znaleckém posudku č. 346-2021 vypracovaným Ing. Zdeňkem Malíkem, Bílá 1970, Náchod ze dne 12.11.2021

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

KS transport and spedition a.s., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad Labem

Nemovitosti:

Budova č.p. 288 a pozemek parc. č. st. 290, 159/5 v obci Neratovice, okres Mělník, katastrální území Neratovice na listu vlastnictví č. 3707.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Stavba je v KN evidována jako objekt k bydlení. Dle informací od zadavatele posudku je objekt řádně kolaudován jako fitness centrum. Objekt je oceněn dle skutečného stavu – tzn. dle skutečného účelu užívání – jako fitness centrum.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

Oceňovaná budova je nebytový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří plech a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980.

V letech 2018 - 2019 proběhla celková rekonstrukce objektu, který dříve sloužil jako truhlářská dílna, došlo k přebudování na aktuální stav – celý objekt je využíván jako fitness centrum. Rekonstrukce se netýkala střechy – v původním stavu.

Vady stavby:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: podstandardní prvek

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Rozměry:

Objekt		
Ostatní prostory	Předsín	15,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	20,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
Ostatní prostory	Sklad	6,00 m ²
Ostatní prostory	Sklad	2,50 m ²
Ostatní prostory	Místnost	196,00 m ²
Pokoj	Pokoj	10,00 m ²
Ostatní prostory	Místnost	38,00 m ²
Ostatní prostory	Sklad	4,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	14,00 m ²
Koupelna, WC	WC	2,00 m ²
Ostatní prostory	Místnost	28,00 m ²
Ostatní prostory	Místnost	47,00 m ²
Ostatní prostory	Místnost	36,00 m ²
Podlahová plocha		420,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		420,00 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem. V koupelnách se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: sportovní gumová podlaha, koberec

Další vybavení budovy tvoří klimatizace a rekuperace.

Do budovy je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, a kovovým plotem. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v širším centru Neratovic v okrese Mělník, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ stavby	nebytový objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Počet podzemních podlaží	0
PENB	
Stavba byla postavena v roce	1980

Popis stavby	Rozsah rekonstrukce stavby	2018 – 2019 celková rekonstrukce objektu – přebudování do současné podoby – fitness centrum
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	plech
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory stavby	
	Popis stavu stavby	po rekonstrukci
	Vady stavby	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: podstandardní stav zdívo: bez vad

	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné		
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Objekt		
		Ostatní prostory	Předsíň	15,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	20,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	6,00 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	2,50 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	196,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,00 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	38,00 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	4,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	14,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,00 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	28,00 m ²

		Ostatní prostory	Místnost	47,00 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	36,00 m ²
		Podlahová plocha		420,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		420,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v jednotce	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler		
	Podlahy	koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: sportovní gumová podlaha		

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, kovový plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

	Další informace	
--	-----------------	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.06.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 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 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,113}$$

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,704}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,704}$$

1. Budova fitness centra Vojtěšská 288

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova Fitness centra Vojtěšská 288

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Stavba	480,00 m ²	4,00 m	1 920,00
Součet	480,00 m²		1 920,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 920,00 / 480,00	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	480,00 / 1	= 480,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba	(480)*(4,00)	=	1 920,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Stavba	NP	1 920,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 920,00 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	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	P	9,00	100	0,46	4,14
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
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.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9307

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100,00	1,00	7,40	7,96	44	175	25,14	2,0011
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100,00	1,00	18,40	19,78	44	140	31,43	6,2169
3. Stropy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	10,42	5	140	3,57	0,3720
4. Krov, střecha	P	9,00	100,00	0,46	4,14	4,45	44	110	40,00	1,7800
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,43	44	60	73,33	1,0486

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	5	55	9,09	0,0582
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,55	5	65	7,69	0,5037
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,65	5	45	11,11	0,4055
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,04	5	44	11,36	0,2317
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,90	5	140	3,57	0,1035
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,33	5	65	7,69	0,2561
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,80	5	65	7,69	0,4460
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,33	5	47	10,64	0,3543
15. Vytápění	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,62	5	44	11,36	0,5248
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,59	5	44	11,36	0,6350
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	5	44	11,36	0,0364
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,36	5	44	11,36	0,2681
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,15	5	45	11,11	0,2389
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	5	44	11,36	0,0364
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,04	5	44	11,36	0,2317
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,55	5	45	11,11	0,3944
25. Ostatní	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,77	5	55	9,09	0,6154
Opotřebení:										16,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9338
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9307
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 156,93
Plná cena: 1 920,00 m ³ * 5 156,93 Kč/m ³	=	9 901 305,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 16,8 % /100)	*	0,832

Budova Fitness centra Vojtěšská 288 - věcná hodnota = **8 237 886,26 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova Fitness centra Vojtěšská 288 = **8 237 886,26 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **8 237 886,26 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro sport
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]
Pronajmutelná plocha	420,00	1 735,08	60 727,80	728 733,60
Výnosy celkem				728 733,60

Výnosy z pronajmutelných částí budovy jsou stanoveny na základě komparace tržních nabídek. Výše stanovená hodnota odpovídá uvažované průměrné ceně, za kterou by bylo možné plochy objektu pronajmout.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	165,48 Kč	0.9	148,94 Kč	1	1	1	0.9	1	1.03	0.927	160,67 Kč
2	175,00 Kč	0.9	157,50 Kč	1	1.2 ¹	1	0.9	0.95	1.03	1.05678	149,04 Kč
3	143,88 Kč	0.9	129,50 Kč	1	1.15	1	0.9	0.95	1.03	1.0127475	127,87 Kč
4	166,33 Kč	0.9	149,70 Kč	0.98	1.1	1	0.9	1	1.05	1.01871	146,95 Kč
5	145,00 Kč	0.9	130,50 Kč	1.05	0.95	1	0.9	1	1.05	0.9426375	138,44 Kč
Celkem průměr											144,59 Kč

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 728 733,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 795 601,44 Kč
- výměra stavebního pozemku: 648,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 480,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 589 334,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 29 466,72 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$728\,733,60 \cdot 40\%$	-	291 493,44 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	407 773,44 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %	/	7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 743 288,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	8 237 886,26 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	5 743 288,00 Kč
Rozdíl	R =	2 494 598,26 Kč

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

$$CV + 0,20 R = 6\,242\,207,65 \text{ Kč}$$

Budova fitness centra Vojtěšská 288 - zjištěná cena = 6 242 207,65 Kč

2. Pozemky parc. č. st. 290, 159/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,704$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,704 = 0,704$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 744,-	0,704		1 227,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	564	1 227,78	692 467,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	159/5	84	1 227,78	103 133,52
Stavební pozemky - celkem			648		795 601,44
Pozemky parc. č. st. 290, 159/5 - zjištěná cena celkem				=	795 601,44 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova fitness centra Vojtěšská 288	6 242 208,- Kč
2. Pozemky parc. č. st. 290, 159/5	795 601,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **7 037 809,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 037 810,- Kč**

slovy: sedm milionů třicet sedm tisíc osm set deset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Budova Vojtěšská č.p. 288

Vojtěšská č.p. 288, Neratovice, okres Mělník							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Velikost pozemku
Oceňovaný objekt	Vojtěšská č.p. 288, Neratovice, okres Mělník	420 m ²	cihlová	po rekonstrukci	celý prostor využívaný jako fitness centrum	bez příslušenství	648 m ²
1	Spojovací č.p. 58, Zdiby, okres Praha- východ	603 m ²	cihlová	velmi dobrý	prostor užívaný jako penzion a rodinný dům	garáž, bazén	1575 m ²
2	Úžice, okres Mělník	260 m ²	smíšená	velmi dobrý	prostor užívaný jako autoservis s bytovou jednotkou a kanceláří	parkovací místa na pozemku, bazén	555 m ²
3	Palackého, Mělník, okres Mělník	407 m ²	smíšená	dobrý	nebytové prostory	sklep	284 m ²
4	Fibichova, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	346 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	prostor sloužil jako squash centrum s ubytováním, vypracována studie na sportovní pohybové centrum v kombinaci s bydlením	bez příslušenství	230 m ²
5	Kostelec nad Labem č.p.	315 m ²	cihlová	velmi dobrý	hala pro výrobu a skladování,	bez příslušenství	1028 m ²

	1215, okres Mělník					kancelářské prostory						
6	Českolipská, Mělník, okres Mělník	770 m ²	smíšená	dobrý	restaurace, bar, 5 bytových jednotek, další bytové jednotky rozestavěné		parkovací stání	742 m2				
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Velikost pozemku	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48 092,87 Kč	1	48 092,87 Kč	1.05	0.82	1	1	1.15 ¹	1.05	1.2 ²	1.247589	38 548,65 Kč
2	43 423,08 Kč	0.95	41 251,92 Kč	0.95	1.15	1	1	0.98	1.05	0.98	1.10169885	37 443,92 Kč
3	24 496,31 Kč	0.95	23 271,50 Kč	0.95	1	1	0.9	1	1.01	0.9	0.777195	29 942,94 Kč
4	25 982,66 Kč	0.95	24 683,53 Kč	1	1.08	1	0.75 ³	1.02	1	0.9	0.74358	33 195,53 Kč
5	48 015,87 Kč	1.04	49 936,51 Kč	1	1.1	1	1	0.95	1	1.1	1.1495	43 441,94 Kč
6	33 766,23 Kč	0.95	32 077,92 Kč	0.95	0.8 ⁴	1	0.9	1.15	1.03	1.02	0.82640196	38 816,36 Kč
Celkem průměr										36 898,22 Kč		
Minimum										29 942,94 Kč		
Maximum										43 441,94 Kč		
Směrodatná odchylka - s										4 724,56 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										32 173,67 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										41 622,78 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Komentáře:												
¹ [K5; č.1] účel užití srovnávané nemovitosti je výrazně lepší												
² [K7; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší												
³ [K4; č.4] stav srovnávané nemovitosti je výrazně horší												
⁴ [K2; č.6] plocha srovnávané nemovitosti je výrazně větší												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná u vzorků č. 4 - 5. Lokalita vzorku č. 1 hodnocena jako lepší – blíže k Praze. Lokalita vzorků č. 2, 3 a 6 hodnocena jako mírně horší - dále od Prahy či obec s horší občanskou vybaveností. K2 vyjadřuje faktor

prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice objektů – jedná se o cihlové objekty. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – stav vzorků č. 1, 2 a 5 je shodný, stav ostatních vzorků je horší. K7 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 vyjadřuje účel užití jednotlivých vzorků. K6 zohledňuje příslušenství jednotlivých objektů. Koeficient redukce na pramen menší než 1 vyjadřuje skutečnost, že se jedná o nabídkovou cenu. Koeficient redukce na pramen vyšší než 1 vyjadřuje skutečnost, že prodej vzorku proběhnul před delším časovým úsekem, v mezidobí růst cen nemovitostí.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{array}{r} 36\,898,22 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 420 \text{ m}^2 \\ \hline = 15\,497\,253 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

15 497 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

7 037 810 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

15 497 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 288 a pozemku parc. č. st. 290, 159/5 v obci Neratovice, okres Mělník, katastrální území Neratovice na listu vlastnictví č. 3707.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

15 500 000,- Kč

Slovy: patnáct milionů pět set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.06.2024



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 051190/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH


Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 290/1
Obec:	Neratovice [535087]
Katastrální území:	Neratovice [703567]
Číslo LV:	1707
Výměra [m²]:	564
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	OKM
Určení výměry:	Za souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Neratovice [402451] m; č. p. 288; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 290
Stavební objekt:	č. p. 288 m
Ulice:	Vojtěšská m
Adresní místo:	Vojtěšská č. p. 288 m

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KS transport and spedition a.s., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekutorského řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - KS transport and spedition a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KS transport and spedition a.s.
Spojení exekuce ke společnému řízení
Zahájení exekuce - KS transport and spedition a.s.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novy dluh
Závazek zástavního věřitele nepočítat o výmaz zástav. práva

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	159/5-II
Obec:	Neratovice 7519087-II
Katastrální území:	Neratovice 708567-I
Číslo LV:	3707
Výměra [m ²]:	84
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D034
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KS transport and spedition a.s., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

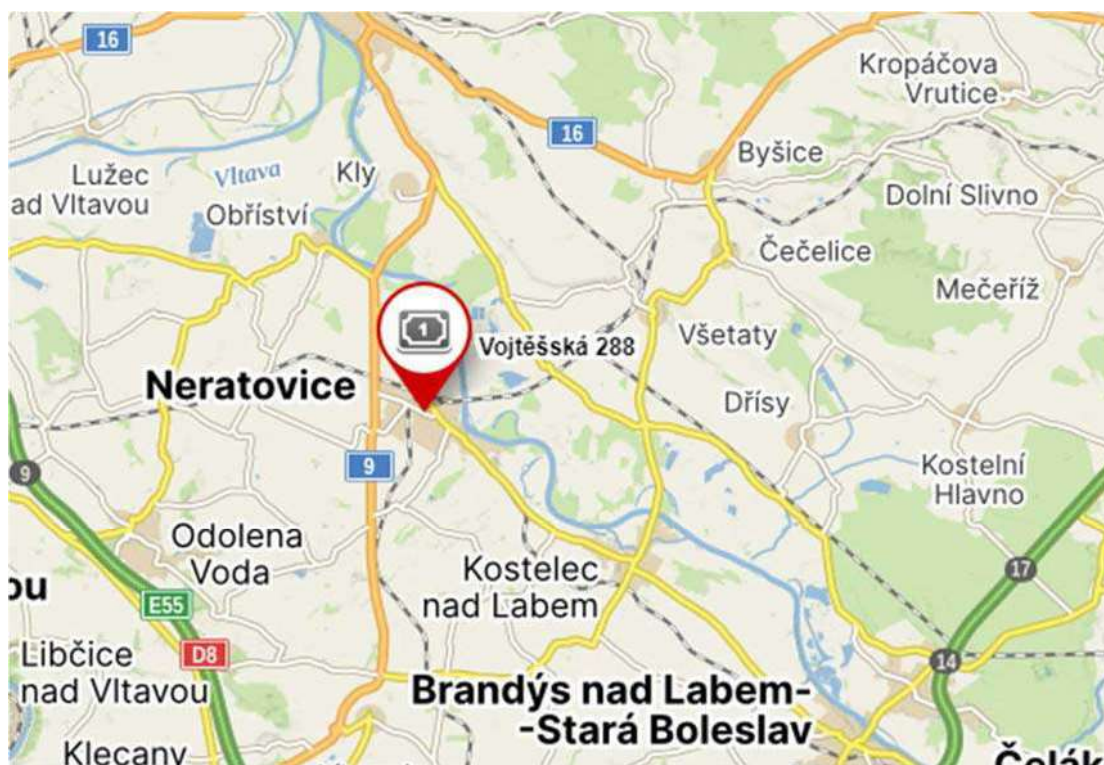
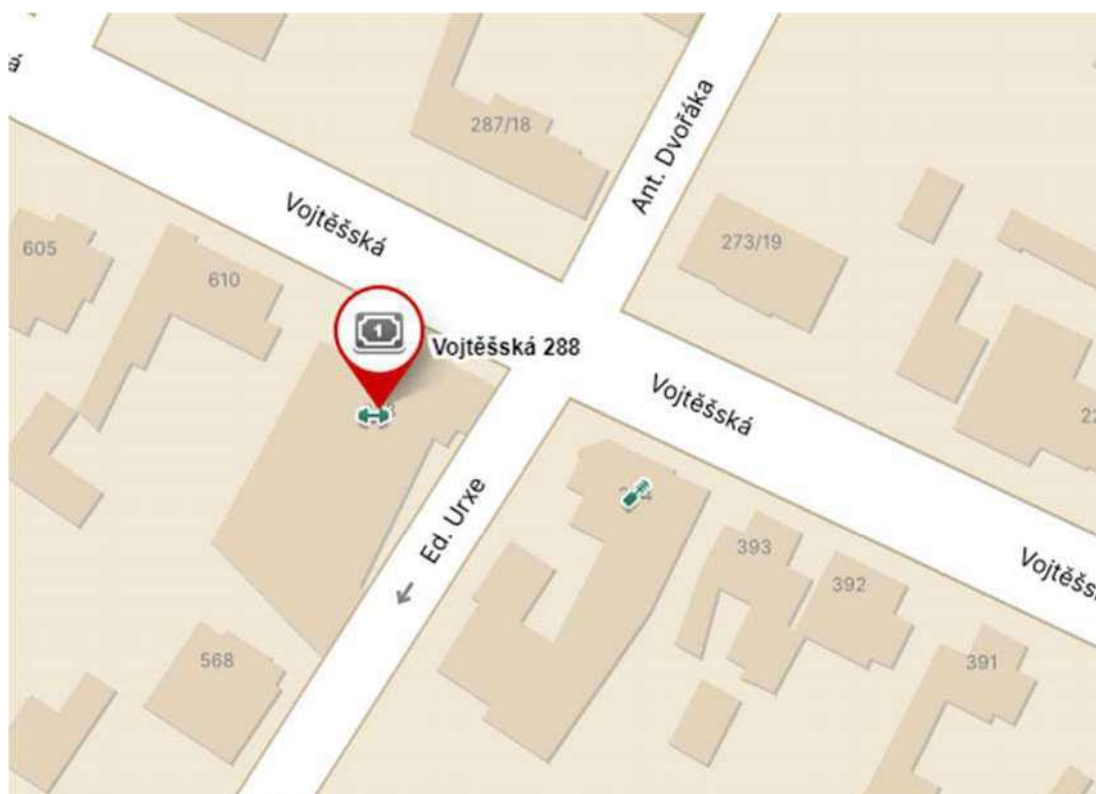
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - KS transport and spedition a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KS transport and spedition a.s.
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - KS transport and spedition a.s.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

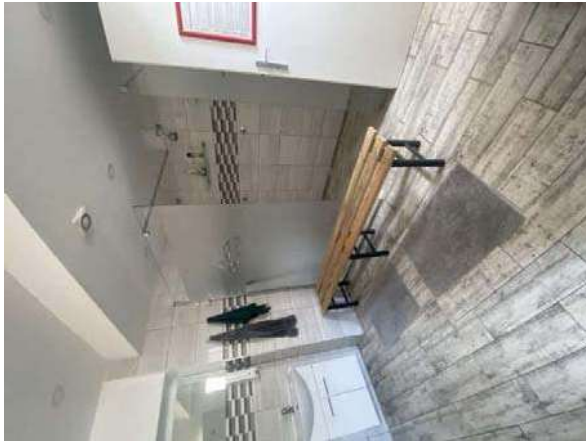
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k: 24.06.2024 11:00.

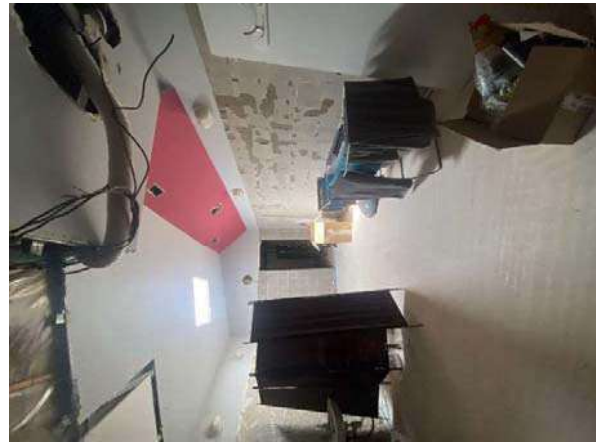
Ortofoto mapa a situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti – prodeje

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

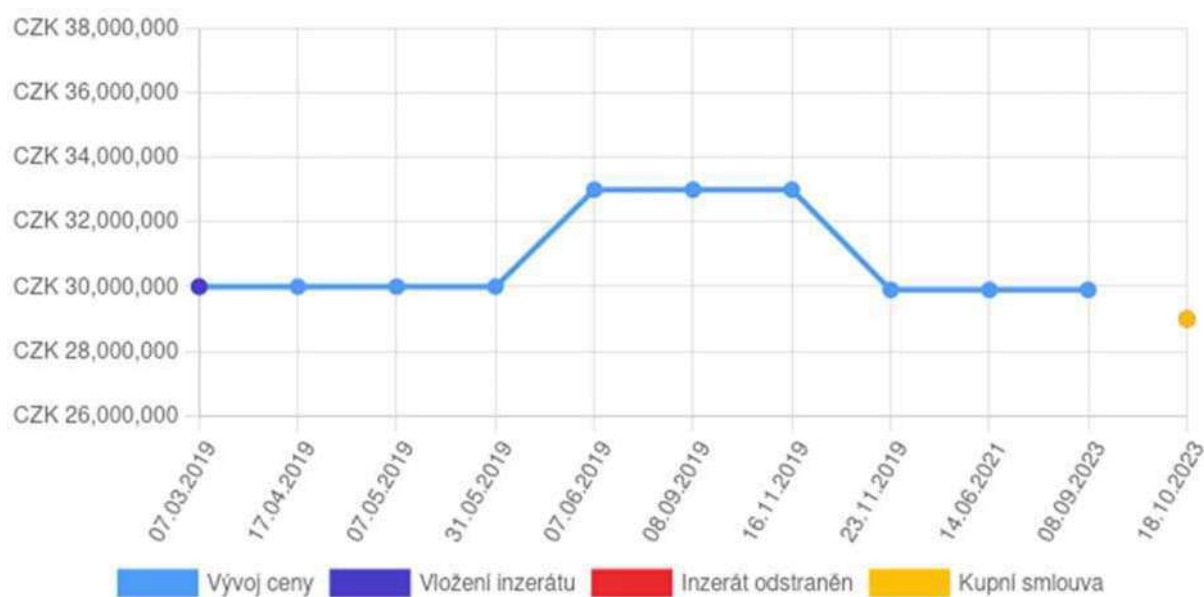
Lokalita	Spojovací č.p. 58, Zdiby, okres Praha-východ	Cena dle KS	29 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.10.2023	Číslo řízení	V-11687/2023-209
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1575 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	704 m ²	Užitná plocha	603 m ²

Prodej penzionu 360m² a rodinné vily 243m² celkem o podlahové ploše 603 m² s restaurací, bazénem 5x8 m², garáží a okrasnou zahradou na vlastním pozemku o celkové výměře 1575 m². Komplex budov se nachází v klidné části obce Zdiby 1 km na sever od Prahy. Dispozice penzionu: 2x apartmán 3+kk, 2x apartmán 2+kk, restaurace s kuchyní a příslušenstvím. Dispozice vily: 2x byt 4+1, stavěbně upravitelné na 4+1 a 2x 2+1. Parkovací místo 9x na pozemku + garáž pro 1 auto. Výborné dopravní spojení na D8, dále do centra Prahy - 15 min, metro C Kobylisy 7 min. V blízkosti této nemovitosti je plánována stanice tramvaje přes Zdiby, jenž výrazně zrychlí dopravní spojení.

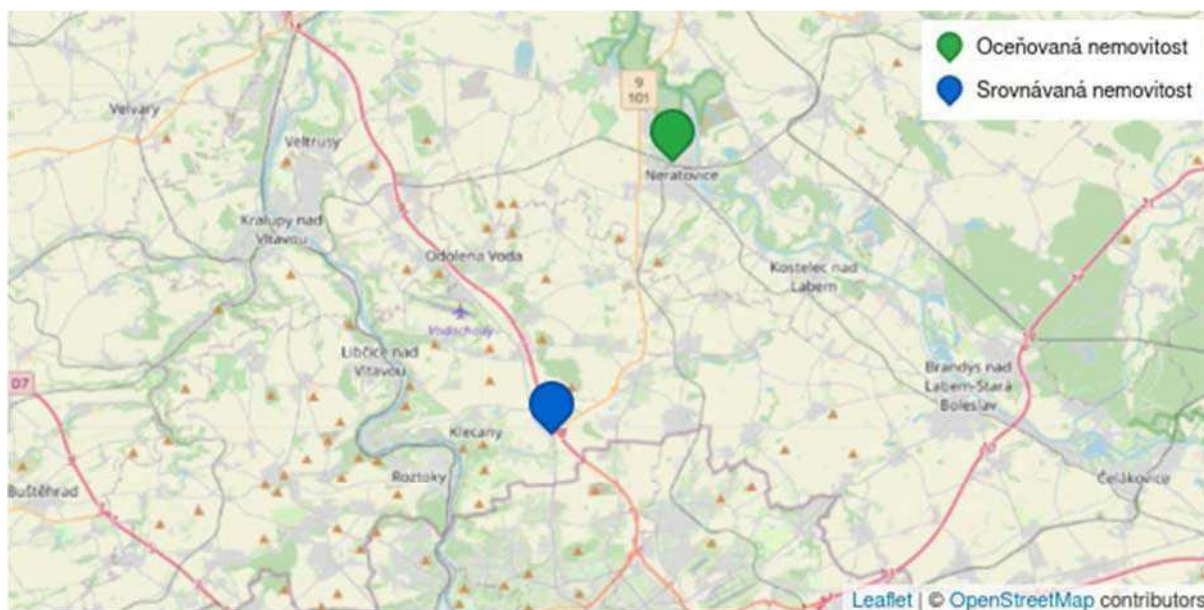
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

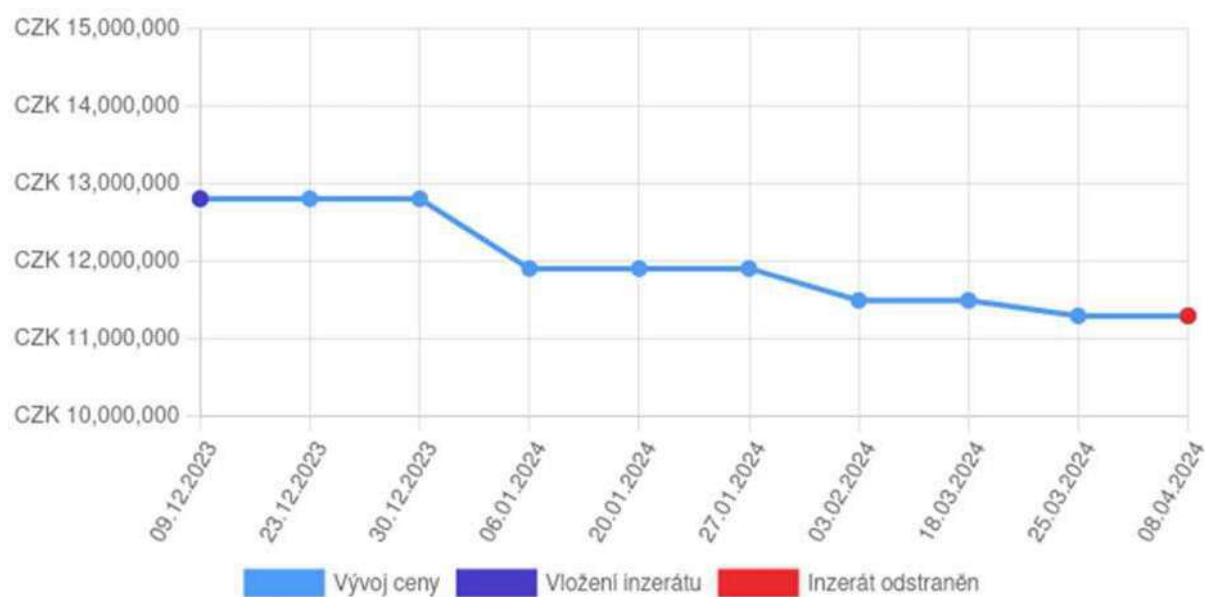
Lokalita	Úžice, okres Mělník	Cena	11 290 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK	Konstrukce	Smíšená
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Garáž	Ano
Užitná plocha	260 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Exklusivně nabízíme prodej zavedeného AUTOSERVISU s krásným bydlením, 2 dílnami a kanceláří, zkolaudovaný jako autoservis s bytovou jednotkou. V patře se nachází nová bytová jednotka 4+kk. Autoservis je na skvělém místě přímo u hlavní silnice v obci Úžice, okr. Mělník, u sjezdu dálnice D8 (dostupnost cca 15 min. do Prahy). V dílně je dvousloupový zvedák automobilů na 3000 kg, rozvod vzduchu, jsou zde venkovní hliníkové rolety, elektrické rolety před vchodovými dveřmi na dálkové ovládání, alarm, garážová vrata na dálkové ovládání a posuvná brána též na dálkové ovládání, vytápění je ústřední. K dispozici jsou 4 parkovací místa na pozemku a 6 parkovacích míst před domem. Prostory lze samozřejmě využít i k jinému podnikatelskému záměru, jsou dost velké např. pro obchod s potravinami nebo jakékoli jiné podnikání (hlavní dílna je o rozměrech 65m², druhá dílna má 30m² + kancelář a sklad). Bytová jednotka 4+kk o velikosti 90m² se nachází v patře, má dvě koupelny (sprcha + vana), na podlahách vinyl a dlažba, vytápění je podlahové. V prostorách pro bydlení zůstává veškeré vybavení a nábytek. Na zahradě se nachází krytý bazén, terasa, zimní zahrada s krásnou kuchyňskou linkou a sezením. Vytápění je na tuhá paliva a dřevěné palety. Voda z vlastního vrtu s úpravnou tvrdosti vody a vlastní ČOV. Občanská vybavenost v obci – MŠ, ZŠ, lékař, pošta, obchod a knihovna. Najdete zde "Resort SVĚT" - kde si můžete užít zábavu, wellness a relaxaci, kulinářské pochoutky a minigolf. Lze financovat hypotečním úvěrem, který vám rádi zdarma zařídíme. Výborná dostupnost do Prahy autem cca 15 min, vlak a BUS.

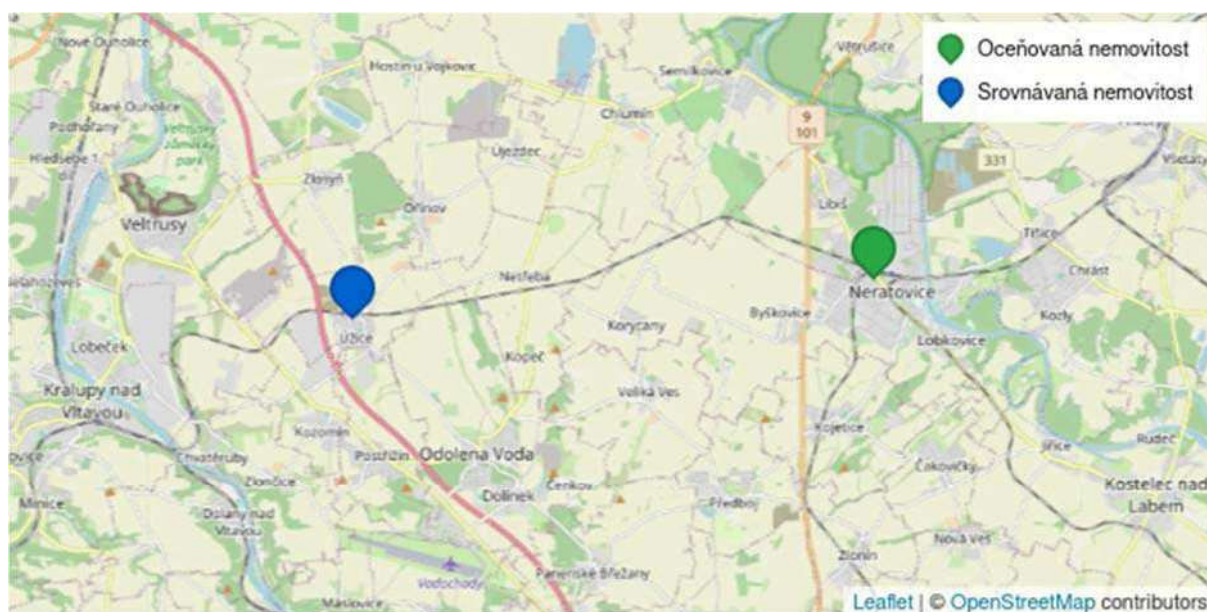
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

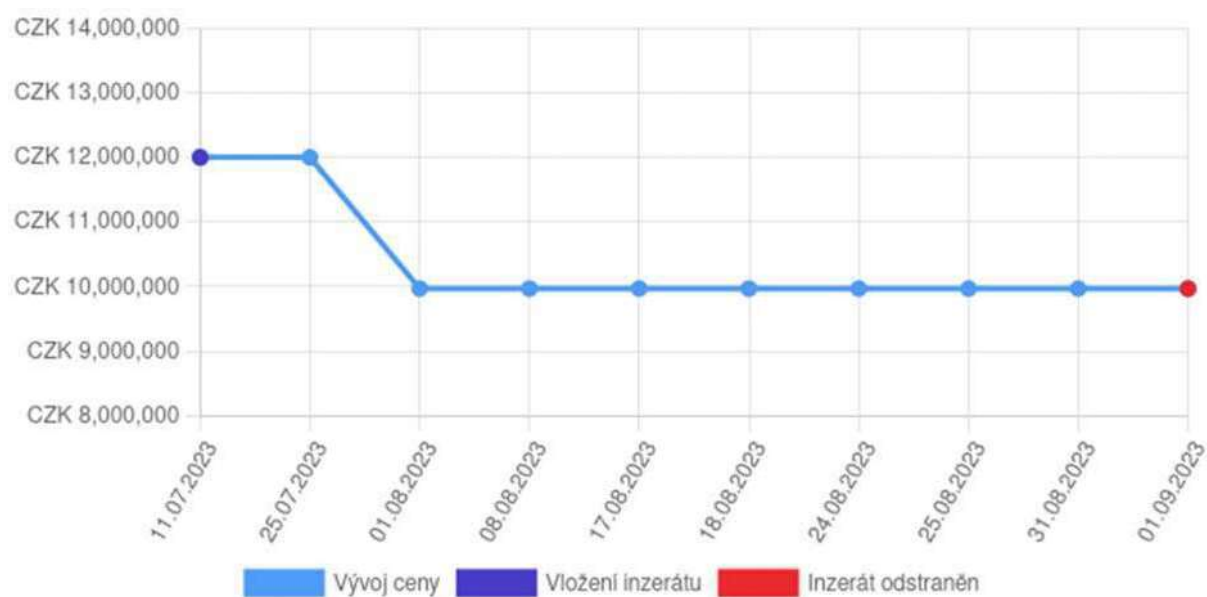
Lokalita	Palackého, Mělník, okres Mělník	Cena	9 970 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	284 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Zastavěná plocha	283 m ²
Užitná plocha	407 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace		

Exkluzivně vám nabízíme velký dům v centru Mělníka s možností víceúčelového využití. Tato nemovitost s adresou Palackého 127 se nachází cca 200 m od náměstí Míru a může být zajímavou investiční příležitostí pro váš podnikatelský záměr. Celková užitná plocha domu ve všech třech nadzemních podlaží je cca 407 m², přičemž přízemí s plochou cca 236 m² je fakticky rozděleno na dva nebytové prostory (včetně sociálních zařízení 3x WC, 2x sprchový kout), v patře nalezneme 3 místnosti, toaletu, koupelnu, sklad, šatnu, chodbu a terasu vše s celkovou užitnou plochou cca 119 m² a v podkroví nalezneme 3 pokoje a chodbu s plochou cca 52 m². Kromě nadzemních podlaží nalezneme pod domem také sklep. Do domu je zavedena elektřina, voda, kanalizace a plyn. Objekt vytápěn centrálním plynovým kotlem, radiátory osazeny vlastními měřidly. Neváhejte si sjednat prohlídku, na které můžete detailněji odhalit prostor a potenciál této zajímavé nemovitosti. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou.

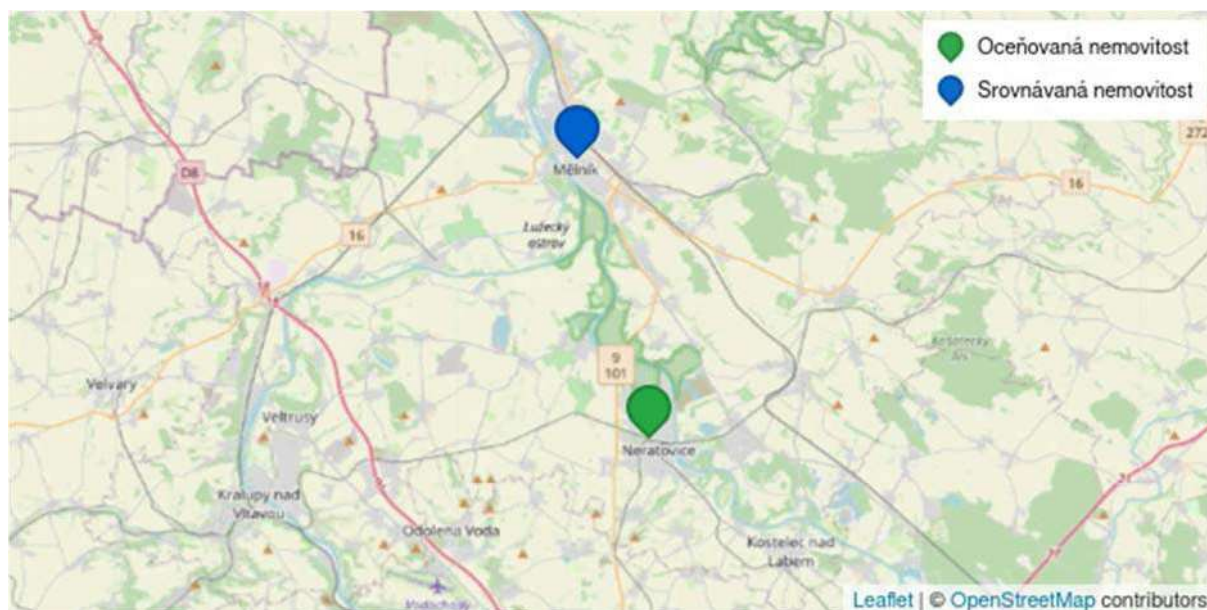
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

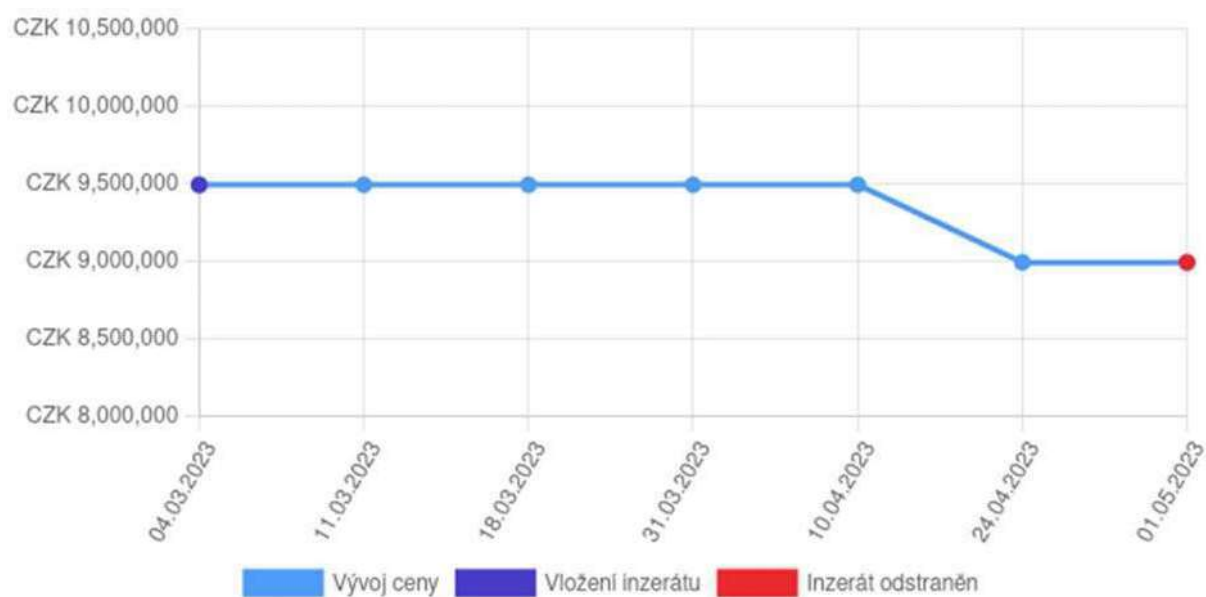
Lokalita	Fibichova, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	Cena	8 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	230 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	230 m ²	Podlahová plocha	346 m ²
Užitná plocha	346 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízím k prodeji dům v lokalitě Fibichova - Kralupy nad Vltavou. Prostor pro vybudování tří bytů a komerce. Dům původně sloužil jako squash centrum s ubytováním. Možnost předělat na samostatné byty, dům pro početnou rodinu či případně využít studii na sportovní pohybové centrum v kombinaci s bydlením (viz studie). Napojení na kanalizaci, elektřinu, vodovod a plyn. Vytápění radiátory s napojením na plynový kotel. K dispozici pasport stavby, půdorysy, studie pro využití celé budovy. Na žádost pošlu na email. V místě veškerá občanská vybavenost, blízkost vlakového nádraží, nedaleko centra města. Možnost financování hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Více informací na níže uvedeném kontaktu.

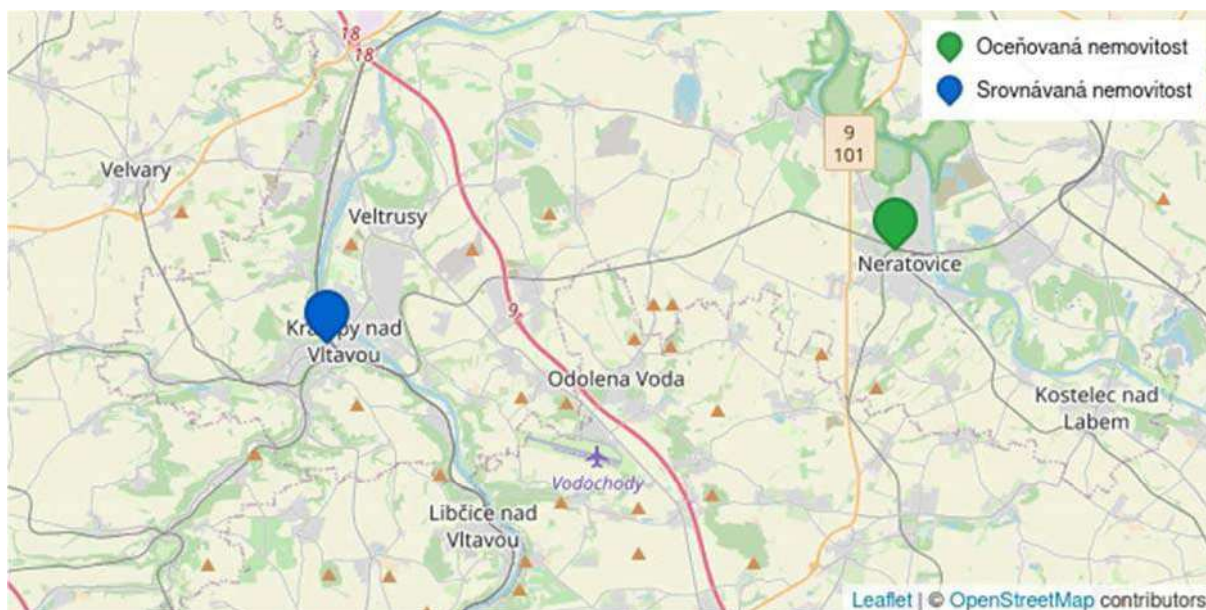
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

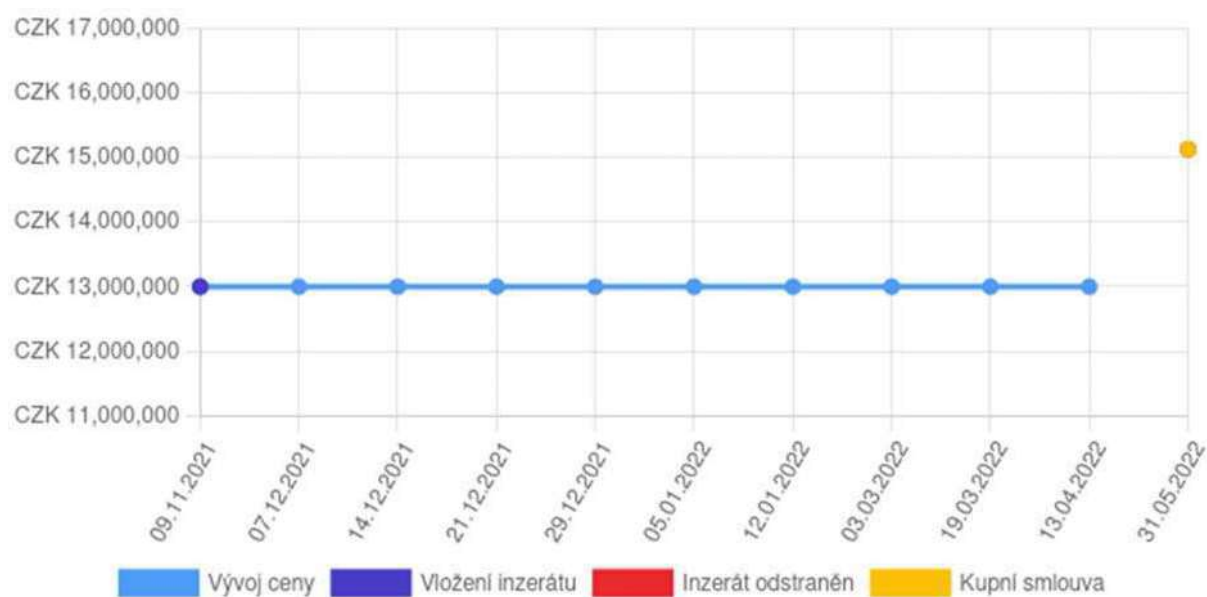
Lokalita	Kostelec nad Labem č.p. 1215, okres Mělník	Cena dle KS	15 125 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.05.2022	Číslo řízení	V-4194/2022-206
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	988 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	251 m ²
Užitná plocha	315 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme k prodeji zrekonstruovanou halu ke komerčnímu využití. Jedná se o tyto pozemky: pozemek o výměře 251 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1215 – způsob využití: stavba pro výrobu a skladování, pozemek o výměře 685 m² – ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, a pozemek o výměře 52 m² - ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha. Nemovitost prošla rekonstrukcí, v přízemí budovy je hala s výškou cca 5 m a zázemí - kancelář, wc a koupelna se sprchovým koutem. Šířka haly zhruba 4,5 m, délka 31 m. Plus zmiňované zázemí (20m²). V patře se nachází 2 velké kanceláře, kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem a wc. Pozemek je zpevněný, vyasfaltovaný. Příjezd po asfaltové cestě. Na pozemku studna s vlastní vodou, elektřina. V současné době je nemovitost pronajímána, lze proto prodat i s nájemníky (pokud koupíte jako investici) nebo bez nájemníků. Výpověď je 3 měsíční, proto než se vše zprostředkuje, bude prostor zcela vyklizen. K částce je třeba přičíst DPH v zákonné výši, neboť prodávající je firma s.r.o. Kostelec nad Labem je svou polohou ideální místo k podnikání - skvělé spojení do Prahy cca 20 minut autem, do Mělníka cca 15 minut, Brandýs nad Labem vzdálen 7 km. Veškerá občanská vybavenost. Více informací poskytnu po telefonu či na osobní prohlídce. Těším se na Vás.

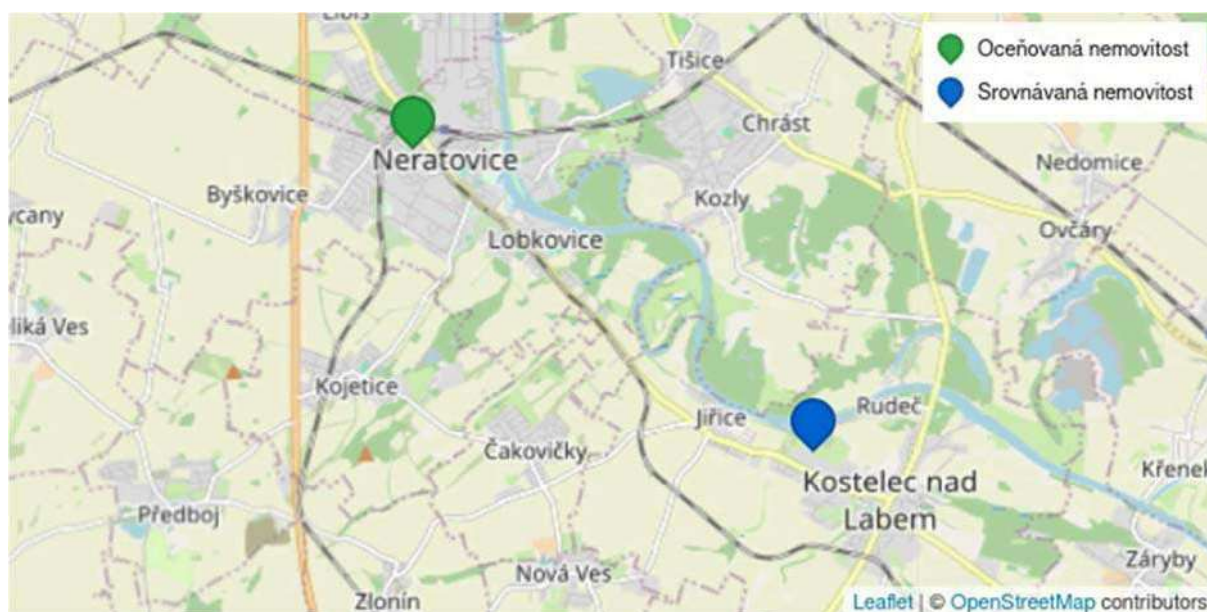
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Českolipská, Mělník, okres Mělník	Cena	26 000 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	742 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Užitná plocha	770 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

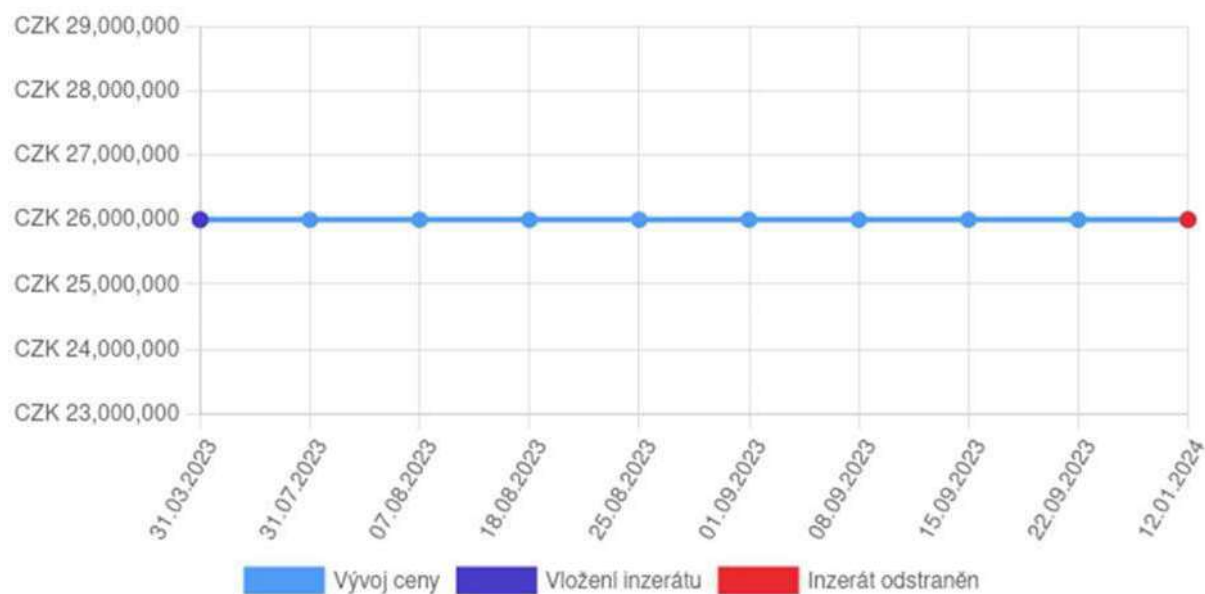
Prodej komerčního objektu, s restaurací, barem, bytovými jednotkami, dvorem a parkovištěm, na pozemku o CP 742 m², Mělník, ul. Českolipská Máte zájem se realizovat? Připravili jsme s majiteli pro Vás zajímavou ojedinelou nabídku včetně know - how. Nejedná se pouze o komerční objekt s pozemkem, který si můžete přetvořit k obrazu svému, ale i o vizi a cestu jakou se můžete ubírat a to hned v několika variantách. Tak aby na konci vzniklo opravdu něco smysluplného. Polyfunkční objekt s prosperující zavedenou známou restaurací Na staré kovárně, s barem Yakuza, 5 kompletními bytovými jednotkami, s dvorem s posezením a parkovištěm - na pozemku 742 m², na ulici Českolipská, Mělník. Zděná částečně podsklepená stavba se dvěma podlažími a prostorným podkrovím, celkem užitná plocha cca 800 m². Dispozice: Suterén - Yakuza bar, 32 m². Přízemí: prostor restaurace o CP 203 m², s kuchyní, toaletami, technickým a skladovacím zázemím. Přízemí a patro - bytové jednotky: Byt 1+1 o CP 40,5 m² (kuchyně, pokoj, koupelna s vanou a s WC) Byt 2+1 o CP 78 m² (atypický prostorný byt - obytná místnost s kuchyňským koutem a spaním v patře, ložnice, koupelna s WC, chodba). Byt 3+1 o CP 69,3 m² (kuchyně, obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna s WC). Byt 2+kk o CP 46,9 m² (2 pokoje, kuchyňský kout, koupelna). Byt 1+0 o CP 18 m², garsoniéra (obytný prostor s kuchyňkou, koupelna s WC a sprchovým koutem). Byt o CP 60,38 m², rozestavěný. Rozestavěná jednotka o CP 274,7 m² s možností umístění 3-4 bytových jednotek. Ke všem rozestavěným prostorům k dispozici platná projektová dokumentace, včetně stavebního povolení. Celý dům prošel postupně rekonstrukcí, byty ve velice dobrém stavu, v průběhu let zrekonstruovány (rozvody, podlahy, okna, štuky, topení, atd.). Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektřina, plyn. Vytápění řešeno v bytech vlastními elektrokotly pro každou jednotku samostatně, restaurace vytápěna robustními kamny na TP s výměníkem, roční náklady cca 40.000,-Kč. Výhodou jsou i výlohy v přízemí nemovitosti. V současné době všechny byty s nájemníky. Prodej zahrnuje i zařízení restaurace. Vzhledem k lokalitě, rozloze objektu se Vám nabízí velice zajímavá investiční příležitost. A nyní ke zmiňované vizi. 800 m² už je dost plochy, aby zde mohlo vzniknout téměř cokoliv. Je možnost celý dům využít pouze jako bytový, možnost vybudovat hotel nebo penzion, sídlo firmy či třeba sídlo lékařů apod. Výhodou veškerá občanská vybavenost v dosahu zastávka BUS přímo u objektu, rychlý výjezd na komunikaci I/9 Praha - Česká Lípa, dojezd do Prahy cca 25 minut jízdy. Nabízí se i možnost jednat o samostatném prodeji restaurace, bytových jednotek a nebytových prostor, k dispozici prohlášení vlastníka k rozdělení objektu - dle dohody. Preferujeme prodej jako celek. Se zajištěním financování Vám ráda pomohu. Více podrobnějších informací u makléřky. Budu se na Vás těšit na prohlídce.

2. Fotodokumentace

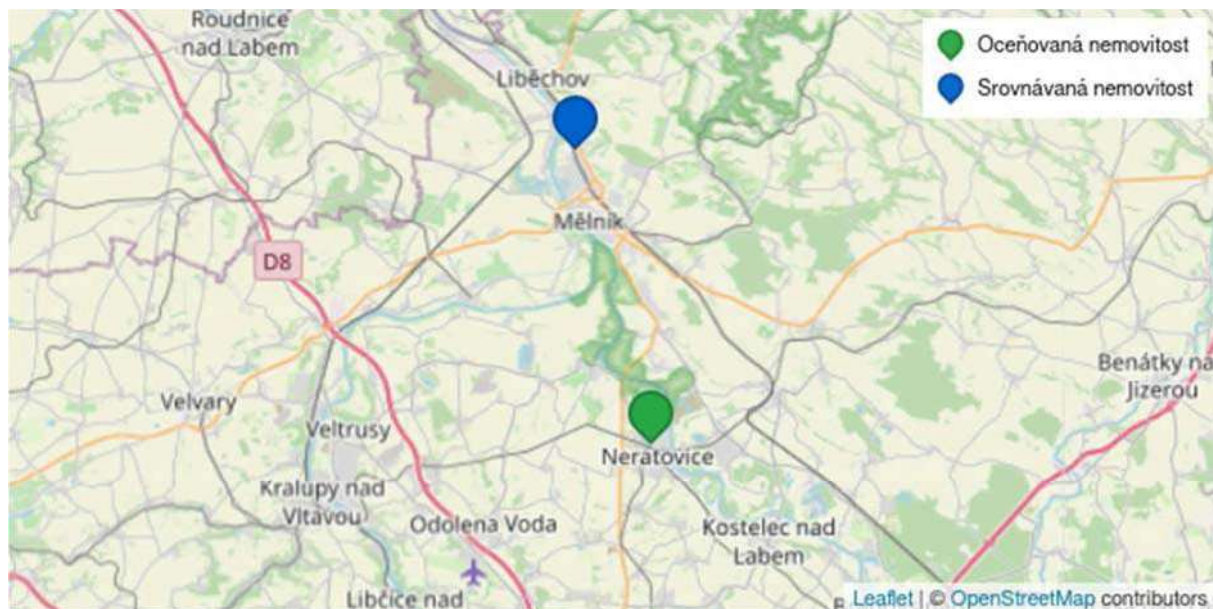




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – pronájmy

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

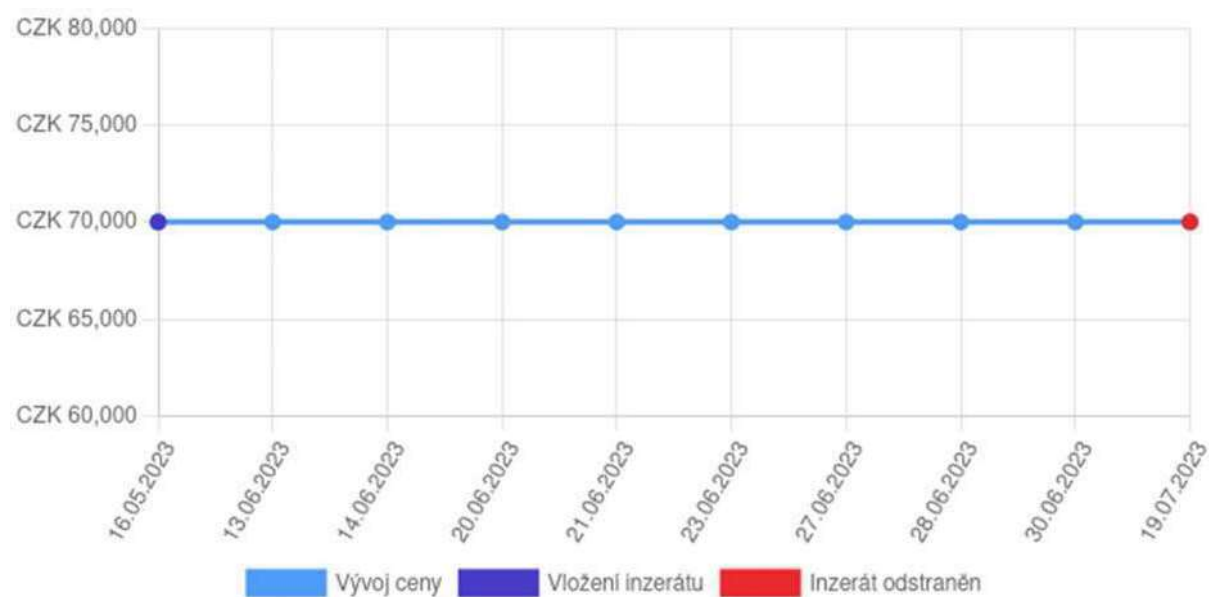
Lokalita	Masarykova, Neratovice, okres Mělník	Cena	70 000 Kč
Vlastnictví	Jiné	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	423 m ²	Užitná plocha	423 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Dovolujeme si Vám nabídnout možnost pronájmu obchodních prostor s kancelářemi a dostatečnou parkovací, či manipulační plochou pro Vaše podnikání. Předmětem pronájmu jsou dvě patra kanceláří s recepcí, místností pro personál, dále pak dva sklady, nebo servisy s výškou stropu nad 4 metry. K těmto prostorům má nový nájemce k užívání pozemek se zpevněnou manipulační plochou o velikosti 2.300 m². Objekt respektive jeho pravou část již obývá nájemce, který zde provozuje autoservis. Kauce dva měsíční nájmy, provize jeden měsíční nájem plus DPH. Volné ihned, případně dle dohody. Pro více informací a prohlídky mě neváhejte kdykoliv kontaktovat.

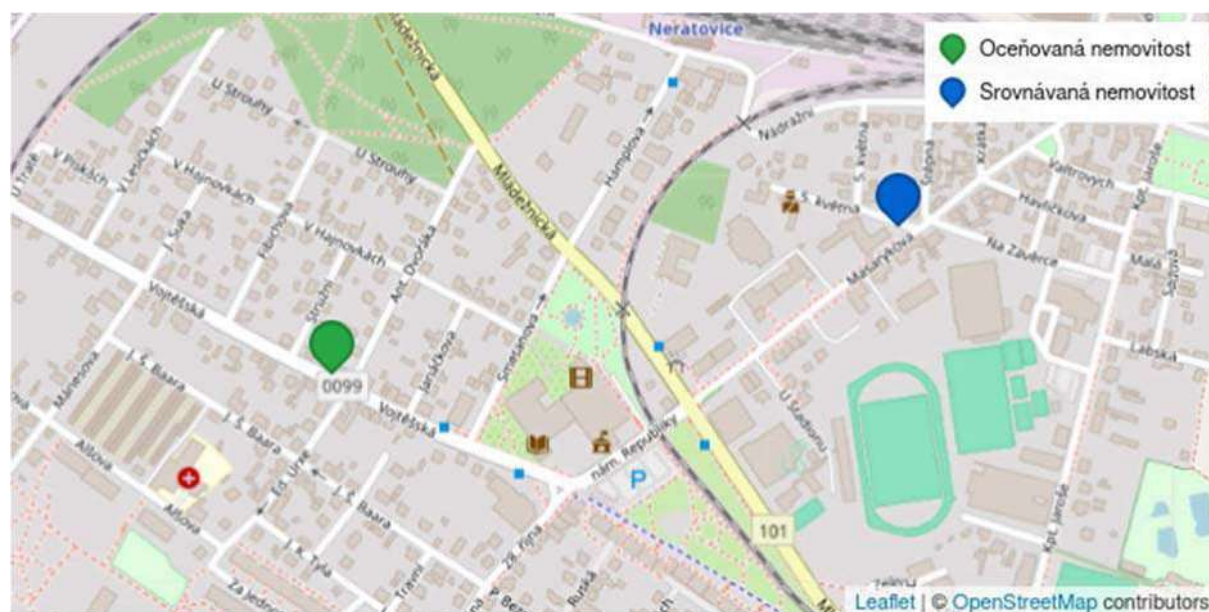
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

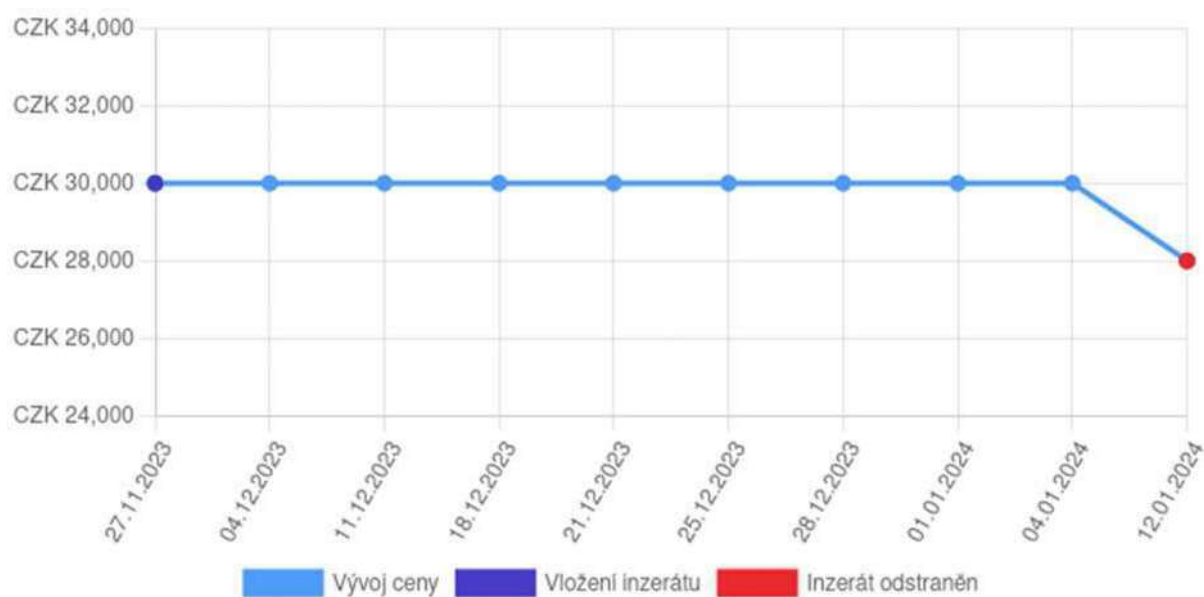
Lokalita	Lobkovice, Neratovice, okres Mělník	Cena	28 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	160 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	160 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

V průmyslovém areálu v Neratovicích - Lobkovicích nabízíme k pronájmu nadstandardně velký komerční prostor, nyní využívaný jako Truhlárna. Prostory budou k dispozici od 1.2.2024 vyklizené a čisté. Hala má velká vrata pro vjezd, uvnitř jsou 2 podpěrné sloupky viz. půdorys. Do haly je přivedená el. energie a vzduch (kompresor), voda a odpad pro vlastní umyvadlo bude připojené během roku 2024. Topení si zařídí zájemce zvlášť. Parkování je možné v areálu, další parkování je veřejné před areálem u Labe. Celý areál se na noc zamyká a k dispozici je sociální zařízení + sprcha v domě. Prostor je vhodný jako dílna, sklad, lehká montáž, autoservis nebo pneuservis není možný. Za využití uvedených služeb si účtujeme měsíční nájem 30.000,- Kč + zálohy za energie + kauce 30.000,- Kč a 12.000,- Kč provize RK. Pro detailní informace a termín prohlídky volejte makléři.

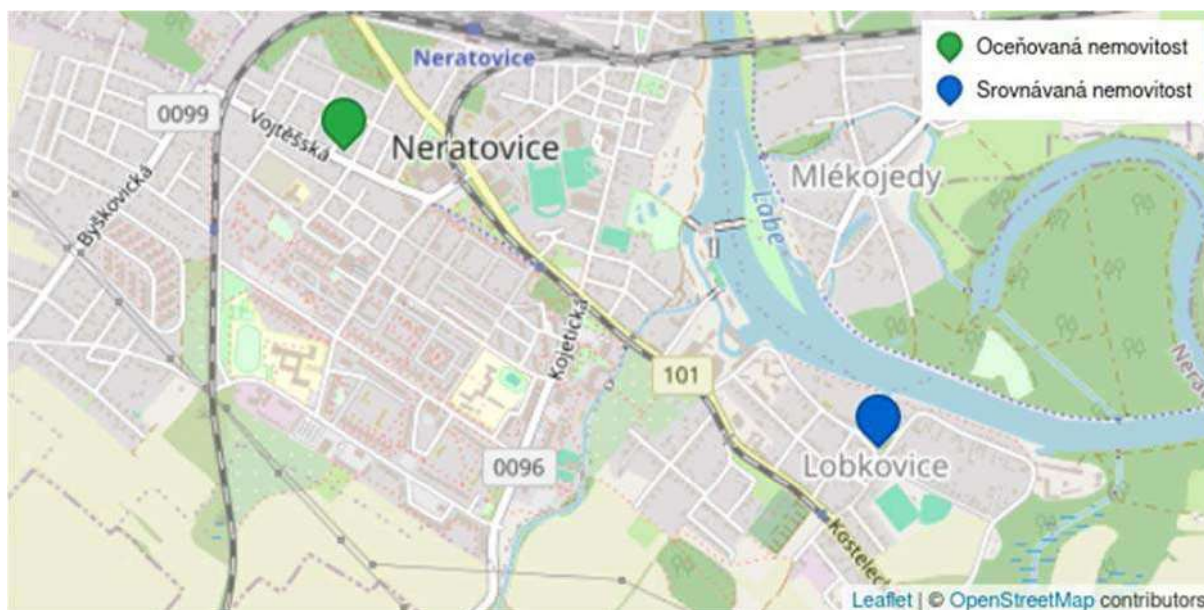
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Velkoveská, Odolena Voda, okres Praha-východ	Cena	40 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	278 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

zprostředkuje pronájem plně zařízené truhlářské dílny v obci Odolena Voda. Dílna je plně vybavena truhlářským zařízením a disponuje vybaveným sociálním zázemím (šatny, sprchy, jídelna, 2x toaleta). Dílna má bezproblémový přístup z ulice. V truhlárně je zavedeno centrální odsávání pilin a 2x mobilní odsávací zařízení. Díky umístění objektu je možná činnost bez omezení. Parkování aut je zajištěno před areálem - min. pro 3 auta. Vybavení - hoblovačka, protahovačka, fréza, pásová pila, cirkulárka, formátovací pila, olepovačka hran, kolíkovačka, dlabačka, bruska náradí, stolní vrtačka, soustruh na dřevo, hranová bruska, kompresor, strojovna s ruční dílnou. Volné od 15.12.2023. Nájemné 40.000,-Kč (včetně vybavení), zálohy za energie po dohodě, vratná kauce 50.000,-Kč a provize RK. V blízké dostupnosti tak najdeme kompletní občanskou vybavenost. Pro více informací nebo prohlídku volejte realitního specialistu. Ev. číslo: 645476.

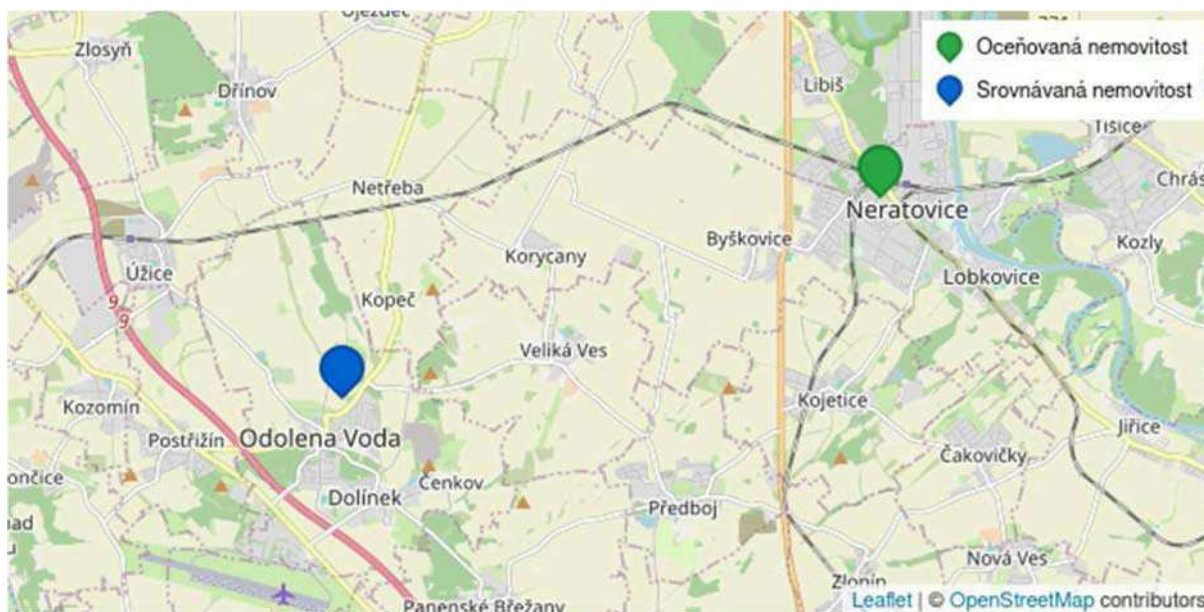
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

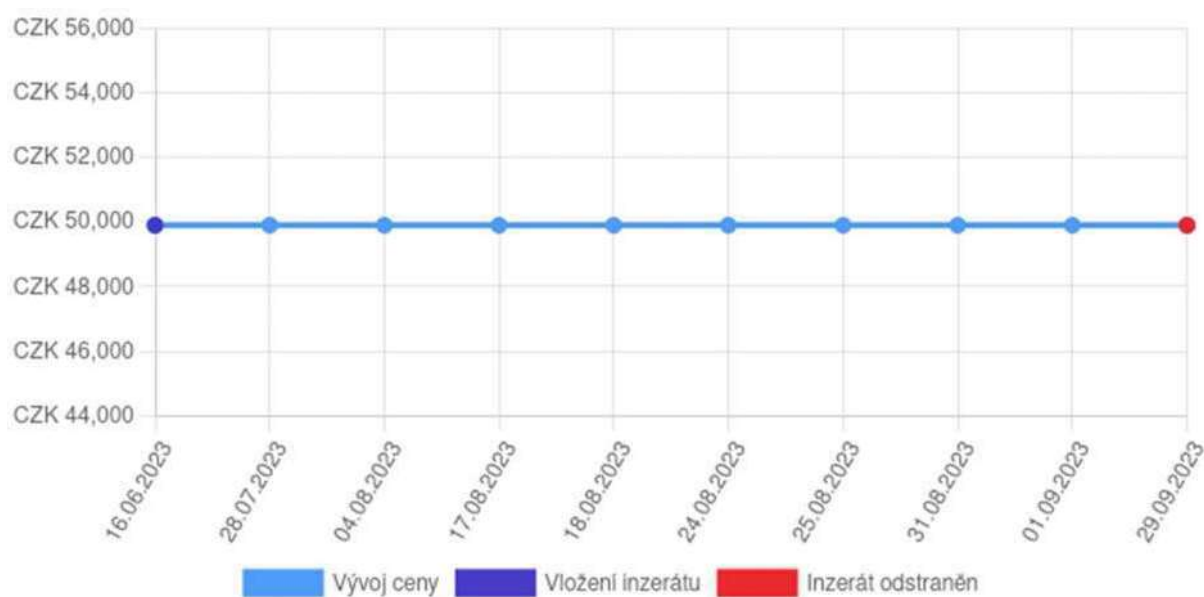
Lokalita	Kly, okres Mělník	Cena	49 900 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Zastavěná plocha	563 m ²
Užitná plocha	300 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod

Dovolujeme si Vám nabídnout možnost pronájmu obchodních prostor s kanceláři, skladem (velkou garáží) a s třemi parkovacími místy pro Vaše podnikání v obci Kly – Krauzovna, okr. Mělník. Předmětem pronájmu je prostor o velikosti cca 700 m², z toho zastavěná plocha činí 422 m² + velká prostorná garáž o velikosti celkem 141 m², která má pojezdové vrata a vlastní vchod. Tyto prostory jsou vhodné pro podnikání, např. prodejna, obchod, kanceláře případně servis apod. Způsob posledního využití byla prodejna – obchodní místo. Prostory se skládají: z hlavního vstupu do obchodu, z bočního vstupu do dílny, a vstupu do garáže, dále se zde nachází místnost pro obchod se zázemím s kuchyní, menší místnost pro sklad, komora a WC s umyvadlem, dále další vstupy do celkem 4 místností, které by se daly využít např. jako kanceláře opět se zázemím s vlastní koupelnou se sprchovým koutem a WC. Je také možnost vybudovat společné zázemí (kuchyňka v prostorné a prosklené společné hale). Na pozemku se nachází menší sklad a dvůr. Celý tento objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace). Velkou výhodou je umístění při hlavní silnici směr Mělník – Praha. Majitel požaduje jeden měsíční nájem + provize pro RK ve výši jednoho měsíčního nájmu. Volné ihned, případně dle dohody. Pro více informací a prohlídky mě neváhejte kdykoliv kontaktovat. Jsme Realitka. cz

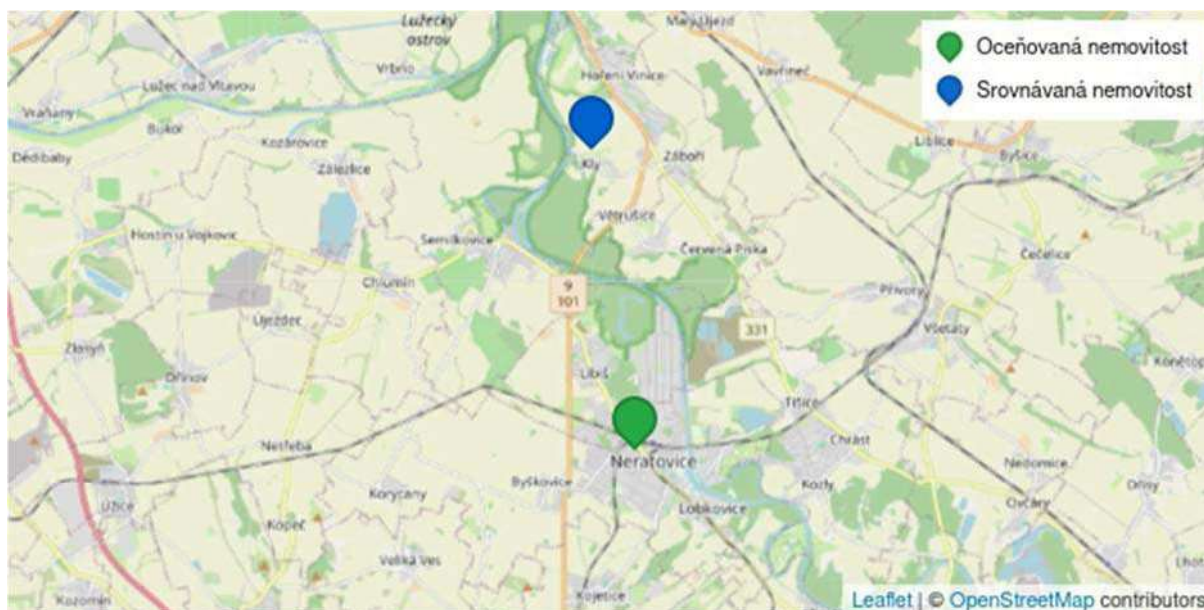
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

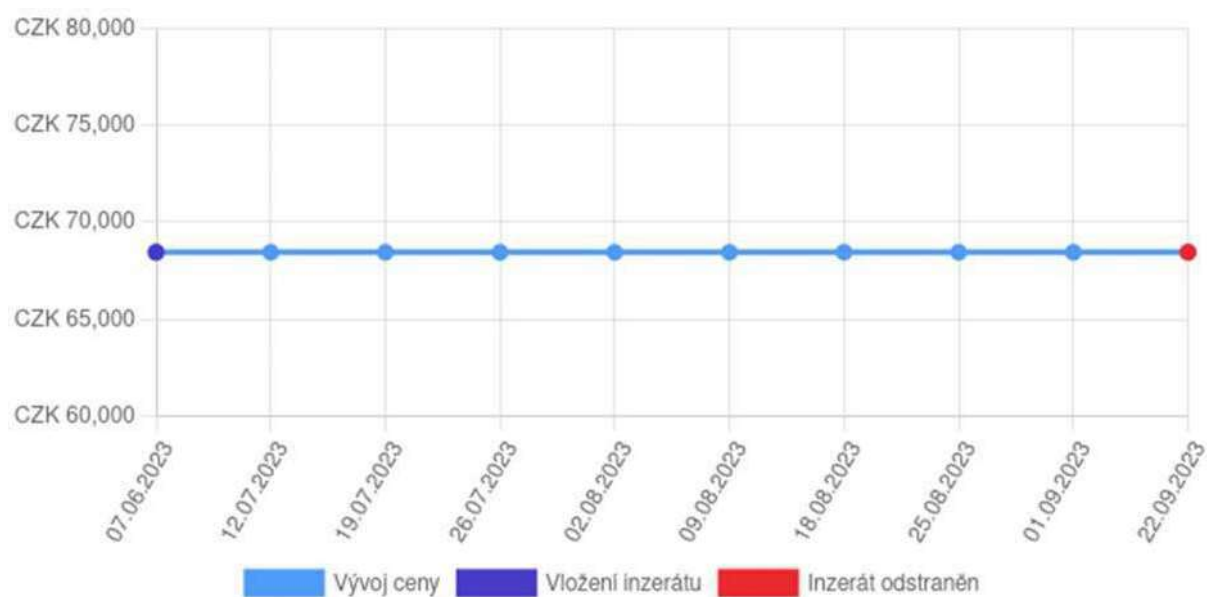
Lokalita	Měšice, okres Praha-východ	Cena	68 440 Kč
Poznámka k ceně	bez DPH	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	472 m ²		

Nabízíme pronájem skladového prostoru s kanceláři v obci Měšice u Prahy, který se nachází cca 1 km od dálničního přivaděče u obce Zdiby a celková vzdálenost na dálnici D8 činí cca 5,5 km. K dispozici celkem 472 m²: - 217 m² – sklad v přízemí - 126 m² - kanceláře v přízemí - 129 m² – kanceláře v 1. patře - rozměrné parkoviště 813 m² před budovou Technické parametry: - výška haly je cca 7 m - samostatný vjezd v úrovni vozovky - nové rozvody topení, elektriny a vody - topení: elektrokotle - voda je napojená z vodovodního řádu - příjezd a parkování TIR bezproblémové - zpevněné manipulační a parkovací plochy Pro více informací nás kontaktujte, rádi zodpovíme Vaše dotazy.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

