

## Znalecký posudek č. 2004 / 008 / 2013

### o obvyklé ceně nemovitosti pro potřeby dražby v konkursním řízení

Soubor staveb s příslušenstvím na pozemcích p.č.st.1174, st.1375, st.1038, st.1050, 491/2, obec Libiš (Mělnická ulice), k.ú.Libiš, okres Mělník



Objednavatel: **JUDr.Lenka Dušková – SKP Alka, s.r.o.**  
**Schnirchova 20**  
**170 00 Praha 7**

Ke dni **21.10.2013** vypracoval: **Ing.Roman Hudeček**  
**Ohrazenice 223**  
**511 01 Turnov**

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu a 14 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 22.10.2013



## Skladba posudku

### **1. Nález**

- 1.1 Předmět ocenění
- 1.2 Vlastnické a evidenční údaje
- 1.3 Prohlídky
- 1.4 Podklady ocenění
- 1.5 Znalecký úkol

### **2. Ocenění**

- 2.1 Celkový popis nemovitosti
- 2.2 Použité oceňovací metody
- 2.3 Věcná hodnota staveb
- 2.4 Pozemky
- 2.5 Hodnota výnosová
- 2.6 Hodnota srovnávací
- 2.7 Rekapitulace jednotlivých metod
- 2.8 Závěr

Znalecká doložka

### **Přílohy**

Fotodokumentace  
Výpisy z katastru nemovitostí  
Orientační katastrální mapy  
Situační mapa oblasti  
Územní plán obce  
Mapa záplavových území  
Záplavy 2002

Obvyklá cena nemovitosti je odhadnuta k datu uvedenému na titulní straně.

## **1. Nález**

### **1.1 Předmět ocenění :**

#### **a/ Stavby :**

Administrativní budova na parcele č. st.1375,	LV3714
Skladová hala na parcele č. st.1174,	LV3714
Výrobně-skladová hala na parcele č. st.1038	LV3606
Obchodní budova na parcele č. st.1050	LV3740

#### **b/ Příslušenství**

přípojka vody  
přípojka elektro (jištění 36A - trafostanice zrušena)  
přípojky kanalizace  
přípojka plynu s regulací (plynový kotel vyřazen – dnes kotel na tuhá paliva)  
zpevněné plochy dvora  
oplocení

Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č.3714, 3606, 3740, pro k.ú.Libiš

### **1.2. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníky oceňovaných staveb, příslušenství a pozemků ke dni ocenění jsou:

**Administrativní budova** na parcele č. st.1375 a **skladová hala** na parcele č. st.1174:

ALKA s.r.o. IČ: 47536721

Mělnická, Libiš,  
277 11 Neratovice,

**Obchodní budova** na parcele č.st.1050 :

STOFANO, spol. s r.o. IČ: 45147621

Korunní 859/18  
Praha 2 - Vinohrady

**Výrobně-skladová hala** na parcele č. st.1038:

Alena Šimáková  
Byškovická 1318  
277 11 Neratovice

### **1.3 Prohlídky**

Místní šetření proběhlo za přítomnosti nájemce areálu pana Vaňka. Uskutečnily se tři prohlídky oceňovaných nemovitostí dne 14.10.2009 a následně (samotný znalec) dne 8.12.2009 a dne **21.10.2013**. Kromě technického mapování oceňovaných nemovitostí a zjišťování jejich technického stavu, bylo provedeno i šetření širších souvislostí.

### **1.4. Listinné podklady ocenění**

#### **Základní podklady**

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, list vlastnictví č.3714, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.7.2013

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, list vlastnictví č.3740, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.7.2013

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, list vlastnictví č. 3606, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.7.2013

#### **Situační podklady**

informativní katastrální mapa předmětného území platná pro k.ú. Libiš, ze dne 19.10.2013

mapový podklad 1:10000

územní plán obce Libiš

mapa záplavových území k.ú.Libiš

#### **Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená znalcem

údaje sdělené účastníky místního šetření

Další podklady s možným vlivem na cenu obvyklou nebyly znalci předány ani avizovány.

### **1.5 Znalecký úkol**

Odhadnout obvyklou cenu souboru staveb areálu s příslušenstvím, na cizích pozemcích jiného vlastníka. Současný pronájem budov, který končí jejich vydražením není v tomto odhadu obvyklé ceny uvažován. Výše pronájmu s podílem nákladů nájemce na opravy budov nemá vypovídací schopnost a rovněž není uvažována

## **2. Ocenění**

### **2.1 Celkový popis nemovitosti**

Obec Libiš je průmyslovou obcí, s 1930-ti obyvateli.

Oceňovaný areál se nachází u státní komunikace č.101 v centru obce. Přístup k areálovým pozemkům je z této komunikace, přes obecní pozemek p.č.491/1(v ÚP parkoviště). K areálu přiléhá z jihu i ze severu smíšené obytné území, se zástavbou původních rodinných domů, z východu hraničí zelený pás lesoparku. Dále, jihovýchodním směrem, se nachází areál Spolany Neratovice. Při východní hranici areálu je vyznačena zátopová oblast stoleté vody, která do pozemků areálu nezasahuje. Přesto je v mapách povodně z roku 2002 areál zasažen a tehdejší škody na budovách jsou patrné dodnes.

Místo je obsluhováno MHD Neratovice.. Rovněž veškeré městské služby a doprava vlaková a dálková autobusová jsou dostupné v Neratovicích, které s obcí Libiš bez proluky sousedí. (jednotná dopravní obsluha zůstala po osamostatnění obce Libiš v roce 1990).

Bývalé sídlo okresu je pro obec Libiš město Mělník, ve vzdálenosti 12km.

Vlastní areál má protáhlý obdélníkový tvar ve směru východ – západ a je mírně sklonitý k východu. Stavby areálu jsou trvalé, zděné, s navzájem podobným technickým provedením a úrovní.

Územní plán obce Libiš umísťuje na plochu areálu funkční využití NK (nerušící komerce), což je v souladu s minulým, současným i předpokládaným budoucím využitím.

## **2.2 Použité oceňovací metody**

**Metoda stanovení reprodukčních a časových hodnot staveb**

**Metoda výnosová**

**Metoda srovnávací**

**Rozbor použitelnosti výše uvedených metod v aplikaci na oceňovanou nemovitost:**

Reprodukční hodnota staveb je zjištěna použitím současných stavebních ukazatelů a různých postupů výpočtu (rozpočtem, plošnými cenami, cenami za jednotky o.p. apod.). Reprodukční hodnota, ani časová cena nemají ve většině případů v odhadu obvyklé ceny rozhodující vliv.

Nemovitost lze klasicky výnosově hodnotit, neboť je pronajatelná.

Metodu srovnávací lze použít, neboť s nemovitostmi podobného typu se v oblasti obchoduje. Jsou to však objekty srovnatelné většinou jen v několika, z desítek parametrů ovlivňujících obvyklou cenu.

## **2.3 Věcná hodnota staveb**

Pro ocenění hlavních staveb je použit výpočet reprodukční hodnoty staveb dle vyhlášky č. 450/2012 Sb., bez použití koeficientu prodejnosti.

Reprodukční cena je vypočtena pouze u staveb hlavních. Cena příslušenství není samostatně vyčíslována (odhadem činí 10% ceny budov).

a) Hlavní stavby

- 1) Administrativní budova na p.č.st.1375
- 2) Sklad na p.č.st.1174
- 3) Výrobní část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038
- 4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038
- 5) Obchodní budova na p.č.st.1050

### **a.1) Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** F<sub>1</sub>. budovy pro administrativu

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 122 Budovy administrativní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.3 budovy pro služby a administrativu

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,12

**Dispoziční řešení:**

1.NP: šatny a umývárny, denní místnost, rozvodna, úklidová místnost, chodby, schodiště

2.NP: 6xkancelář, zasedací místnost, sklad, WC (muži, ženy)

*Podlaží:*

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	3,00 m	228,00 m <sup>2</sup>
2.NP	3,00 m	228,00 m <sup>2</sup>
Součet:	6,00 m	456,00 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	228,00 m <sup>2</sup>

*Obestavěný prostor (OP):*

vrchní stavba	=	1 800,00 m <sup>3</sup>
Užitná podlahová plocha	=	364,00m <sup>3</sup>

*Vybavení:*

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – plynosilikát 40cm	17,40 %	Standardní
3.	Stropy – tvrdé, nespalné	9,30 %	Standardní
4.	Krov, střecha – sedlový krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytiny střech – vlnitý eternit	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – komplet pozink.	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenocementová s nástřikem	3,30 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické – keramické obklady soc.prostor	1,80 %	Standardní
10.	Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11.	Dveře – dřevěné, hladké	3,10 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – dřevěná, zdvojená	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – keramická dlažba	3,20 %	Standardní
15.	Vytápění – ústřední, plynové	4,20 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – světelná a třífázová	5,70 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je osazen	0,30 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – kompletní	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod – ke kotli ÚT	0,20 %	Standardní
21.	Ohřev vody – kotel ÚT	1,70 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení – sprchové kouty, umývadla	3,00 %	Standardní
24.	Výtahy – ne	1,40 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní – ne	5,90 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	-	0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$	-	0,0590
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>			<b>= 0,9270</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		2 807,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :	×	0,9489	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :	×	1,0000	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9270	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb $K_j$ :	×	2,1200	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>4 177,95 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená: <math>1\,800,00 \text{ m}^3 \times 4\,177,95 \text{ Kč/m}^3</math></b>	<b>=</b>	<b>7 520 310,- Kč</b>	

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 19 roků

Opotřebení: 30,000 %

Odpočet opotřebení: $7\,520\,310,- \text{ Kč} \times 30,000 \%$	-	2 256 093,- Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>5 264 217,- Kč</b>

<b>Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375 – zjištěná cena:</b>	<b>5 264 217,- Kč</b>
--	-----------------------

## a.2) Skladová hala na p.č.st.1174

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a síla

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..2 haly pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,095

**Dispoziční řešení:**

Jednoprostorový, nečleněný sklad

**Podlaží:**

I.NP	
Výška:	6,00 m
Zastavěná plocha:	536,00 m <sup>2</sup>
Průměrná výška podlaží (PVP):	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	= 536,00 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha	= 480,00 m <sup>2</sup>

*Obestavěný prostor (OP):*

vrchní stavba	=	3 200,00 m <sup>3</sup>
---------------	---	-------------------------

*Vybavení:*

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	12,20 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce – železobetonové + vyzdívka 40cm	29,30 %	Standardní
3.	Stropy – VSŽ podhledy na vaznících	8,90 %	Podstandardní
4.	Krov, střecha – ocelové vazníky	11,00 %	Standardní
5.	Krytiny střech – VSŽ plech	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – žlaby a svody pozink	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – hladká omítka	6,10 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenocementová s nástřikem	3,30 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody – chybí	0,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – chybí	2,20 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata – ocelová	2,30 %	Standardní
13.	Okna – luxfery	4,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonová mazanina	4,80 %	Standardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace – světelný a třífázový rozvod	4,70 %	Nadstandardní
17.	Bleskosvod – je osazen	0,40 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – chybí	6,20 %	Nevyskytuje se

*Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:*

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

3.	Stropy	-0,54 × 8,90 %	-	0,0481
10.	Schody	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	-	0,0070
11.	Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	-	0,0220
16.	Elektroinstalace	0,54 × 4,70 %	+	0,0254
25.	Ostatní	-0,54 × 1,852 × 6,20 %	-	0,0620

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: = 0,8863**

*Ocenění:*

Základní jednotková cena (ZC):		1 599,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9323



Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) \geq 0,6$ :	×	0,7667
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8863
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,0950
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 939,20 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Základní cena upravená:</b> 3 200,00 m <sup>3</sup> × 1 939,20 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 205 440,- Kč</b>

Určení opotřebení odborným odhadem:

**Stáří:** 19 roků

**Opotřebení:** 30,000 %

Odpočet opotřebení: 6 205 440,- Kč × 30,000 %	-	1 861 632,- Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>4 343 808,- Kč</b>

<b>Skladová hala na p.č.st.1174 – zjištěná cena:</b>		<b>4 343 808,- Kč</b>
--	--	-----------------------

### a.3) Výrobní část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**Hala:** E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 125111 Budovy pro průmysl

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,113

**Dispoziční řešení:** výrobní prostory, sklady, kotelna

*Podlaží:*

<b>1.NP</b>		
<b>Výška:</b>		6,00 m
<b>Zastavěná plocha:</b>	41,00×15,50	= 635,50 m <sup>2</sup>

<b>Průměrná výška podlaží (PVP):</b>	=	6,00 m
<b>Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):</b>	=	635,50 m <sup>2</sup>
<b>Užitná podlahová plocha</b>	=	570,00m <sup>2</sup>

*Obestavěný prostor (OP):*

<b>vrchní stavba</b>	=	3 500,00 m <sup>3</sup>
----------------------	---	-------------------------

*Vybavení:*

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	9,40 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce – dřevěný, lepený skelet	20,30 %	Standardní
3.	Stropy – plechový podhled , zateplený	8,20 %	Standardní
4.	Krov, střecha – lepený dřevěný vazník	10,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plech profilovaný	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – žlaby a svody, pozink.	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – hladké omítky	6,90 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8.	Úprava vnějších povrchů – hladká s nástríkem	3,90 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody – chybí	0,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – dřevěné a ocelové	3,20 %	Standardní
12.	Vrata – ocelová	2,30 %	Standardní
13.	Okna – luxfery	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonová mazanina	4,80 %	Standardní
15.	Vytápění – soustava radiátorů	1,30 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – světelný a třífázový rozvod	8,30 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je osazen	0,40 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené vody	0,90 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – chybí	0,80 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení – chybí	2,20 %	Nevyskytuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – vzduchotechnika	6,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :

Základní koeficient  $K_4$ :

1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	-	0,0080
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	-	0,0220
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>			=	<b>0,9660</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		1 620,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,0750	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	×	0,9304	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) \geq 0,6$ :	×	0,7667	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9660	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1130	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>2 155,33 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> $3 500,00 \text{ m}^3 \times 2 155,33 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>7 543 655,- Kč</b>	

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 19 roků

Opotřebení: 30,000 %

Odpočet opotřebení: $7 543 655,- \text{ Kč} \times 30,000 \%$	-	2 263 096,50 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>5 280 558,50 Kč</b>

<b>Výrobní část výrobně skladové haly na p.č.st.1038 – zjištěná cena</b>	<b>5 280 558,50 Kč</b>
--	------------------------

#### a.4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: E. budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..2 haly pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

##### Dispoziční řešení:

3x skladový prostor

##### Podlaží:

I.NP		
Výška:		5,50 m
Zastavěná plocha:	57,00×16,50	= 940,50 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	5,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	940,50 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha	=	840 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	=	5 650,00 m <sup>3</sup>
---------------	---	-------------------------

##### Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	9,40 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce – dřevěný, lepený skelet	20,30 %	Standardní
3.	Stropy – prefa podhled + omítaný	8,20 %	Standardní
4.	Krov, střecha – lepený dřevěný vazník	10,20 %	Standardní
5.	Krytiny střech – plech profilovaný	2,90 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – žlaby a svody, pozink.	0,70 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – hladké omítky	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – hladká s nástřikem	3,90 %	Standardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody – chybí	0,80 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – dřevěné a ocelové	3,20 %	Standardní
12.	Vrata – ocelová	2,30 %	Standardní
13.	Okna – luxfery	5,20 %	Standardní
14.	Povrchy podlah – betonová mazanina	4,80 %	Standardní
15.	Vytápění – soustava radiátorů	1,30 %	Standardní
16.	Elektroinstalace – světelný a třífázový rozvod	8,30 %	Standardní
17.	Bleskosvod – je osazen	0,40 %	Standardní
18.	Vnitřní vodovod – chybí	0,90 %	Nevyskytuje se
19.	Vnitřní kanalizace – chybí	0,80 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21.	Ohřev vody – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení – chybí	2,20 %	Nevyskytuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – chybí	6,90 %	Nevyskytuje se

*Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :*

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \%$	-	0,0080
18.	Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,90 \%$	-	0,0090
21.	Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
23.	Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	-	0,0220
25.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 6,90 \%$	-	0,0690
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>			<b>=</b>	<b>0,8880</b>

*Ocenění:*

Základní jednotková cena (ZC):		1 620,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :	×	0,9270
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80 / \text{PVP}) \geq 0,6$ :	×	0,8091
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8880
Pořadový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1130
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 083,23 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená: <math>5 650,00 \text{ m}^3 \times 2 083,23 \text{ Kč/m}^3</math></b>	<b>=</b>	<b>11 770 249,50 Kč</b>

*Určení opotřebení odborným odhadem:*

Stáří: 66 roků

Opotřebení: 70,000 %

Odpčet opotřebení: $11 770 249,50 \text{ Kč} \times 70,000 \%$	-	8 239 174,65 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>3 531 074,85 Kč</b>

<b>Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038 – zjištěná cena:</b>	<b>3 531 074,85 Kč</b>
--	------------------------

## a.5) Obchodní budova na p.č.st.1050

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** F<sub>1</sub> budovy pro administrativu

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 122 Budovy administrativní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,120

### Dispoziční řešení:

prodejna, sklady, kanceláře, sociální zázemí

### Podlaží:

LNP	
Výška:	3,00 m
Zastavěná plocha:	242,00 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	242,00 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha	=	190,00 m <sup>2</sup>

### Obsahovaný prostor (OP):

včetně stavba	242×5,00	=	1 210,00 m <sup>3</sup>
---------------	----------	---	-------------------------

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – plynosilikát 40cm	17,40 %	Standardní
3. Stropy – tvrdé, nespalné	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultový krov	7,30 %	Standardní
5. Kroviny střech – vlnitý eternit	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – komplet pozink.	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, hladké omítky	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenocementová s nástřikem	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – minimální v soc.prostorách	1,80 %	Podstandardní
10. Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné, hladké	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěné, zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba, beton	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT plynové	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelný a třífázový rozvod	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – je osazen	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená a teplá voda	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – je rozveden	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody – el.bojler	1,70 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení – sprchový kout, umývadlo, WC	3,00 %	Standardní
24.	Výtahy – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní	5,90 %	Podstandardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

9.	Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,80 \%$	-	0,0097
24.	Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	-	0,0140
25.	Ostatní	$-0,54 \times 5,90 \%$	-	0,0319
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>			=	<b>0,9444</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		2 807,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	×	0,9473	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$ :	×	1,0000	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9444	
Pořadový koeficient $K_5$ :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1200	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>4 249,19 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$1\,210,00\text{ m}^3 \times 4\,249,19\text{ Kč/m}^3$	=	<b>5 141 520,00 Kč</b>

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 53 roků

Opotřebení: 60,000 %

Odpočet opotřebení: $5\,141\,520,00\text{ Kč} \times 60,000 \%$	-	3 084 912,00 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>2 056 608,00 Kč</b>

<b>Obchodní budova na p.č.st.1050 – zjištěná cena:</b>	<b>2 056 608,00 Kč</b>
--	------------------------

## 2.4 Pozemky jiného vlastníka

Mírně k východu sklonité pozemky, dobře přístupné, v nádvoří zpevněné, ve zbytku převážně zastavěné oceňovanými stavbami.

Areál je připojen na veřejné rozvody kanalizace, vody a plynu. Na veřejnou rozvodnou síť elektro byl připojen prostřednictvím vlastní trafostanice (v současnosti je trafostanice zcela demontována a odběr je jistěn běžným jističem 36A.). Plynová přípojka není v současnosti využívána a vytápění části areálu je zajištěno kotlem na tuhá paliva.

Obvyklá cena pozemků je odhadnuta pouze pro účely použití obvyklé ceny nájmu těchto pozemků ve výnosové metodě odhadu.

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.1038	1 694	1 000,-	1 694 000,-
zastavěná plocha	st.1050	271	1 000,-	271 000,-
zastavěná plocha	st.1174	535	1 000,-	535 000,-
zastavěná plocha	st.1375	230	1 000,-	230 000,-
ostatní plocha	491/2	5 417	1 000,-	5 417 000,-
<b>Součet:</b>		<b>8 147</b>		<b>8 147 000,-</b>

**Pozemky jsou zatíženy trvalými stavbami na nich a stavby jsou zatíženy umístěním na cizích pozemcích. Obvyklá cena celku budov s pozemky se proto výrazně liší od obvyklé ceny samostatných zatížených pozemků nebo od obvyklé ceny samostatných zatížených staveb. Obvyklá cena samostatných staveb a samostatných pozemků je rozdělením funkčního a ekonomického celku staveb s pozemky významně negativně ovlivněna.**

Obvyklá cena souboru samostatných budov na cizích pozemcích je vytvářena především výměrou podlahové a redukované pronajímatelné plochy budov v dané lokaci, snížené o rizika právního stavu, technického stavu a teoretické kapitalizované náklady na pronájem cizích zastavěných a manipulačních pozemků.

### **Rekapitulace nákladových cen:**

a) Hlavní stavby – reprodukční cena	
1) Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375	7 520 310,- Kč
2) Skladová hala na p.č.st.1174	6 205 440,- Kč
3) Výrobní část výrobně skladové haly na p.č.st.1038	7 543 655,- Kč
4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038	11 770 249,- Kč
5) Obchodní budova na p.č.st.1050	5 141 520,- Kč
<b>Hlavní stavby - reprodukční cena – celkem</b>	<b>38 181 174,- Kč</b>
a) Hlavní stavby – časová cena	
1) Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375	5 264 217,- Kč
2) Skladová hala na p.č.st.1174	4 343 808,- Kč
3) Výrobní část výrobně skladové haly na p.č.st.1038	5 280 559,- Kč
4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038	3 531 075,- Kč
5) Obchodní budova na p.č.st.1050	2 056 608,- Kč
<b>Hlavní stavby - reprodukční cena s opotřebením – celkem:</b>	<b>20 476 267,- Kč</b>
b) Pozemky – tržní hodnota (nejsou složkou odhadní ceny)	8 147 000,- Kč

## 2.5 Hodnota výnosová

Kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\%)}$$

### Pronajímatelné prostory v hlavních stavbách

Pro tento konkrétní případ je uvažována míra kapitalizace ve výši 6,5 % (zohlednění bankovních úrokových sazeb a rizik a vyhl.450/2012)

Do příjmů je započteno dosažitelné nájemné z pronajímatelných prostor, bez nutnosti úprav. Není uvažován ideální pronájem celku všech podlahových ploch, ale jednotlivé prostory, pronajímatelné v místních podmínkách

Do nákladů spojených s pronajímáním nemovitostí jsou započteny: odpisy, pojištění, opravy, správa, daň z nemovitosti.

<b>Roční nájemné:</b>			
	Výměra pronajímatelných ploch	Jednotková cena snižená o 10% rizika ztráty nájmu	Roční nájemné
<b>Kancelářské plochy:</b>			
Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375	Kanceláře v patře 150,00 m <sup>2</sup>	1 000,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>150 000,- Kč</b>
<b>Skladovací plochy:</b>			
Skladová hala na p.č.st.1174 - nevytápěná	480,00 m <sup>2</sup>	450,- Kč/m <sup>2</sup>	216 000,- Kč
Skladová část haly na p.č.st.1038 - temperovaná	840,00 m <sup>2</sup>	450,- Kč/m <sup>2</sup>	378 000,- Kč
<b>Skladovací plochy celkem:</b>			<b>594 000,- Kč</b>
<b>Výrobní plochy:</b>			
Výrobní část haly na p.č.st.1038 - vytápěná	570,00 m <sup>2</sup>	600,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>342 000,- Kč</b>
<b>Ostatní plochy:</b>			
Obchodní budova na p.č.st.1050	190,00 m <sup>2</sup>	1 000,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>190 000,- Kč</b>
<b>Roční nájemné celkem:</b>			<b>1 276 000,- Kč</b>
Vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace) (0,9%) (ročně)		Kč	340 000,- Kč
Roční daň z nemovitosti, pojistné, běžná údržba a opravy		Kč	200 000,- Kč
Roční nájemné pozemků jiného vlastníka		Kč	330 000,- Kč
<b>Snížení ročního nájemného o</b>		Kč	<b>870 000,- Kč</b>
Míra kapitalizace:		/	6,50 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):</b>			<b>6 246 154,- Kč</b>



## 2.6 Hodnota srovnávací

Srovnání obvyklých cen soborů budov s pozemky (areálů), je metodou s největší vypovídací schopností, přestože každý areál má desítky parametrů, které mohou ovlivňovat obvyklou cenu a kterými se zároveň od ostatních liší.

Hlavními srovnávanými atributy jsou proto výměry užitných ploch budov a alokace areálů. Ostatní parametry vyvažují atributy hlavní, s pozitivním či negativním vlivem na cenu obvyklou.

1/



### **Prodej, komerční objekt, Libiš, ul. Mělnická**

Dva shodné obchodní objekty, spojené s uzavřeným dvorem s přímým vjezdem z hlavní silnice a zahradou. V prvním objektu obchod potravín, prostory pro výrobu, v patře zázemí pro zaměstnance, kanceláře a byt 3+1. Ve druhém objektu je prodejna se skladem a kanceláří, skladovací prostory. Velmi dobrý stav, cenu lze rozdělit při koupi každého objektu zvlášť. Podl.plocha 1400m<sup>2</sup>, pozemky 1606m<sup>2</sup>.  
Nabídka M&M reality 10/2013: **7 400 000Kč**

2/



### **Prodej komerčního objektu, Mělník - Vavříneč**

Prodejna nábytku v centru obce při silnici I. třídy Mělník - Mladá Boleslav. Dobrý technický stav. Celková plocha areálu je 1243 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná z toho zastavěná plocha 542 m<sup>2</sup>. Objekt má vlastní venkovní parkoviště a oplocený dvůr. V přízemí objektu jsou vstupní, obchodní a skladovací prostory. Ve 2. nadzemní podlaží jsou výstavní prostory. Objekt je částečně podsklepen. Podl.plocha 460m<sup>2</sup>, pozemky 1243m<sup>2</sup>.  
Nabídka Realitní společnost Č.S. 10/2013: **2 880 000,-Kč**

3/



### **Prodej, komerční objekt, Všetaty, ul. U Trati**

Komerční objekt ve městě Všetaty, který tvoří 3 haly a kanceláře. Hala č.1 - 695m<sup>2</sup> nakládací rampa pro kamiony, betonové podlahy, vytápěno - sahara, průchozí do haly č. 2 - 300m<sup>2</sup> samostatný vjezd. Hala č. 3 - 380m<sup>2</sup> oddělena, využíváno jako manipulační sklad, 2.podlažní. Společná kancelář, zasedací místnost, kuchyňka, sociální zázemí. Podl.plocha 1750m<sup>2</sup>, pozemky 3392m<sup>2</sup>.  
Nabídka M&M reality 10/2013 : **11 900 000,-Kč**

4/



#### Prodej, komerční objekt, Neratovice, ul. U Luk

Komerční objekt na okraji Neratovic, využívaný jako sídlo stavební firmy s kompletním zázemím. V hlavní budově se nacházejí kanceláře s příslušenstvím, k objektu dále náleží zámečnická dílna a uzavřený dvůr s možností skladování a parkování vozidel. Budova je po kompletní rekonstrukci, vč. revitalizace fasády. Podl.plocha: 880m<sup>2</sup>, pozemky 4333m<sup>2</sup>. Nabídka MŠM reality 10/2013 : **9 900 000,-Kč**

5/



#### Prodej skladové haly s dílnou Přivory-Všetaty

Velké skladové prostory s dílnou a vlastním pozemkem. Objekt se nachází v areálu bývalého zemědělského družstva a je oplocen. Příkon elektřiny je 70 A. Voda, odpad, plyn u objektu. Střechy celého objektu jsou ve výborném stavu, podlaha beton. Venkovní plochy jsou zpevněné dlažbou a betonem. Podl.plocha 850m<sup>2</sup>, pozemky 1232m<sup>2</sup>. Nabídka RK Sting 10/2013: **2 700 000,-Kč**

#### Přehled jednotkových cen ze srovnávaných nabídek

Místo	Výměra pozemků /m <sup>2</sup> /	Užitná plocha /m <sup>2</sup> /	Cena za 1m <sup>2</sup> užitné plochy
Libiš	1 606	1400	5 300 Kč
Vavříneč	1243	460	6 300 Kč
Všetaty	3392	1750	6 800 Kč
Neratovice	4333	880	11 200 Kč
Přivory	1232	850	3200 Kč
Libiš – oceňovaný soubor budov bez pozemků	0	2444	2 660 Kč

Současná nabídka provozních ploch ukazuje, že cena provozních objektů v zájmové oblasti má těsnou vazbu na vzdálenost a dostupnost pražských lokalit. Menší vzdálenost a dobrá dostupnost významně podporují prodejnost i výši dosahovaných cen. Významná je rovněž celková výměra současně nabízených užitných ploch. Nestandardně velké výměry snižují jednotkovou cenu užitných ploch, neboť hlavní obtíží obchodovatelnosti se stává vysoká celková absolutní cena.

Výměra pozemků není obvykle ve skladbě tržní hodnoty provozních areálů určující položkou. Předpokládá se, že pozemky umožňují funkci budov bez závad, čímž se určujícím parametrem obvyklé ceny celku stávají budovy a jejich podnikatelský přínos. Jiné, samostatné nakládání s pozemky provozních areálů (např. jejich rozprodej apod.), má spíše spekulativní charakter a neodpovídá zásadám odhadu obvyklé ceny, vyplývajícím ze zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

## 2.7 Rekapitulace jednotlivých metod

Obec : Libiř  
Okres : Mělník  
č.p. : (618)

Ulice : Mělnická  
Kat. území : Libiř

<b>Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení</b>		
<b>1. Budovy</b>		
1.1. Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375	Kč	7 520 310
1.2. Skladová hala na p.č.1174	Kč	6 205 440
1.3. Výrobní část výrobně-skladové haly na stpč.1038	Kč	7 543 655
1.4. Skladová část výrobně-skladové haly na stpč.1038	Kč	11 770 249
1.5. Obchodní budova na p.č.st.1050	Kč	5 141 520
<b>1. Budovy celkem (reprodukční cena)</b>	<b>Kč</b>	<b>38 181 174</b>
<b>Nákladová cena staveb po opotřebení</b>		
<b>1. Budovy</b>		
1.1. Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375 26% tržní hodnoty	Kč	5 264 217
1.2. Skladová hala na p.č.1174 21% tržní hodnoty	Kč	4 343 808
1.3. Výrobní část výrobně-skladové haly na stpč.1038 26% tržní hodnoty	Kč	5 280 559
1.4. Skladová část výrobně-skladové haly na stpč.1038 17% tržní hodnoty	Kč	3 531 075
1.5. Obchodní budova na p.č.st.1050 10% tržní hodnoty	Kč	2 056 608
<b>1. Budovy celkem ( reprodukční cena s opotřebením)</b>	<b>Kč</b>	<b>20 476 267</b>
Výměra užitných ploch všech budov	m <sup>2</sup>	2 444
Jednotková cena, odvozená ze srovnávací a výnosové hodnoty	Kč/m <sup>2</sup>	2 660
<b>Výnosová hodnota samostatných budov na cizích pozemcích</b>	<b>Kč</b>	<b>6 246 154</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>6 500 000</b>

## 2.8 Závěr

Oceňovaný areál je dobře univerzálně využitelný, v dobré poloze vůči infrastruktuře města i vůči Praze.

Z technického hlediska jsou budovy a příslušenství areálu v průměrném stavu, s nutností investic do oprav a obnovení trafostanice.

Velikostně není areál předimenzovaný, jeho podlahová plocha se řadí mezi středně velké na trhu.

Technický stav, poloha i velikost jsou skutečnosti s pozitivním vlivem na výši obvyklé ceny.

Proti obvyklé výši ceny a obvyklému obchodování zde působí:

- 1/ Umístění budov na cizích pozemcích (rozhodující)
- 2/ Nutnost investice do trafostanice
- 3/ Nedobrá situace sousední Spolany, s pravděpodobným budoucím přebytkem skladových a výrobních ploch k pronájmu.
- 4/ Reálná možnost budoucích záplav

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti, odhaduji obvyklou cenu nemovitosti jako celku (pouze stavby s příslušenstvím) ve výši:

**=6 500 000,-Kč**

slůvy: šestmilionůpětsettisíc Kč

### Členění obvyklé ceny po jednotlivých budovách

1.1. Administrativně-sociální budova na p.č.st.1375	26% obvyklé ceny
1.2. Skladová hala na p.č.1174	21% obvyklé ceny
1.3. Výrobní část výrobně-skladové haly na stpč.1038	26% obvyklé ceny
1.4. Skladová část výrobně-skladové haly na stpč.1038	17% obvyklé ceny
1.5. Obchodní budova na p.č.st.1050	10% obvyklé ceny

Ing. Roman Hudeček  
Ohrazenice 223  
511 01 Turnov



Praxe dne 22.10.2013

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16.10.1992 č.j. Spr. 1432/91 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2003/008/2013 znaleckého deníku.



Fotodokumentace ze dne 21.10.2013



Nádvoří ze západu



Nádvoří z východu



Severní část areálu



Skladové haly



Kanceláře



Kotelna

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

ok: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

ok: 703621 Libiř

List vlastnictví: 3740

ust. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Druh práva	Identifikátor	Podíl
Stofano, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000	45147621	

Území

Parcela

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1038	1694	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 3606	
1050	271	zastavěná plocha a nádvoří		
1174	535	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 3714	
1375	230	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 3714	
491/2	5417	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

č. budovy

č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
čp/če	jiná st.		St. 1050

Bez práva - Bez zápisu

veřejní vlastnického práva

Stavba

Stavba pro

Povinnost k

Stavba dispozičních práv

Stavba nemovitosti do soupisu konkursní podstaty, k č.j.97

Stavba 33

Stavba stavba na stp.1050

Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 1050

Z-603/2003-206

Stavba Jiná listina ze dne ze dne 09.01.2001.

POLVZ:16/2001

Z-8500016/2001-206

Stavba právo smluvní

Stavba splnění pohledávky ve výši 5.330.000,- Kč a příslušenství

Stavba STOFANO, a.s., Na Zemance 1802/22,

Parcela: St. 1174

V-336/2005-206

Stavba ok: 14700 Praha, RČ/IČO:

Parcela: St. 1375

V-336/2005-206

Stavba 1050

Parcela: St. 1050

V-336/2005-206

Parcela: 491/2

V-336/2005-206

Parcela: St. 1038

V-336/2005-206

Stavba Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2005. Právní účinky vládu práva ke dni 02.02.2005.

V-336/2005-206

Stavba Exekuce

STOFANO, spol. s r.o., Korunní  
859/18, Vinohrady, 12000 Praha,  
RČ/IČO: 45147621

Z-24594/2005-101

Stavba Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-137/2005 15 Os P2 ze dne 17.02.2005.; uloženo na prac. Praha

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

ČZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

703621 Libiř

List vlastnictví: 3740

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

území pro

Povinnost k

Z-24594/2005-101

území příkaz k prodeji  
nemovitosti

Parcela: 491/2		Z-6428/2005-206
Parcela: St. 1375		Z-6428/2005-206
Parcela: St. 1174		Z-6428/2005-206
Parcela: St. 1038		Z-6428/2005-206
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1050		Z-6428/2005-206
Parcela: St. 1050		Z-6428/2005-206

území Exekuční příkaz Ex-1494/2005 -14 ze dne 23.06.2005.

Z-6428/2005-206

území exekuce

STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha, RČ/IČO: 45147621	Z-76712/2005-101
---	------------------

území Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-1347/2005 13 OS P2 ze dne 12.09.2005.;  
uloženo na prac. Praha

Z-76712/2005-101

území exekuce

STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha, RČ/IČO: 45147621	Z-76709/2005-101
---	------------------

území Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-1348/2005 14 OS P2 ze dne 12.09.2005.;  
uloženo na prac. Praha

Z-76709/2005-101

území do soupisu konkursní  
podstaty

Parcela: St. 1375		Z-10769/2005-206
Parcela: St. 1174		Z-10769/2005-206
Parcela: St. 1050		Z-10769/2005-206
Parcela: St. 1038		Z-10769/2005-206
Parcela: 491/2		Z-10769/2005-206

území Usnesení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty čj. STOF/KOR/28/11/5  
ze dne 25.11.2005 (Sp.zn. konkursu 95 K 26/2005)

Z-10769/2005-206

území právo smluvní

o výši 14 500 000 Kč

STOFANO, spol. s r.o., Korunní  
859/18, Vinohrady, 12000 Praha,  
RČ/IČO: 45147621

Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 1050

Z-7449/2006-206

území Salouva V2 2665/1994

POLVZ:169/1994

Z-8500169/1994-206

území Salouva o postoupení pohledávky ze dne 12.2.2001 /založeno pod

Z-603/2003/  
Z-7449/2006-206



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

Obec: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiš

Parcela: 703621 Libiš

List vlastnictví: 3740

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Územní zápisy

Územní

Územní

Vztah k

Územní výměr obnovou operátu

Parcela: St. 1050

Z-6817/2010-206

Parcela: St. 1174

Z-6817/2010-206

Územní žaloba

Územní vyhlášení nemovitostí z konkursní podstaty

Parcela: St. 1174

Z-10336/2012-206

Parcela: St. 1038

Z-10336/2012-206

Parcela: St. 1050

Z-10336/2012-206

Parcela: 491/2

Z-10336/2012-206

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-10336/2012-206

St. 1050

Parcela: St. 1375

Z-10336/2012-206

Územní usnesení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný ze dne 22.08.2012.

Z-10336/2012-206

Územní výpis o právních titulech a jiných podkladech zápisu

Územní smlouva V11 2459/2000 ze dne 26.11.1999,

Územní právní účinky vkladu ke dni 6.9.2000

POLVZ:171/2000

Z-8500171/2000-206

Územní STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha

RČ/IČO: 45147621

Územní smlouva V11 104/2001

POLVZ:21/2001

Z-8500021/2001-206

Územní STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha

RČ/IČO: 45147621

Územní smlouva V11 104/2001 ze dne 9.1.2001, právní účinky vkladu dne 12.1.2001.

POLVZ:21/2001

Z-8500021/2001-206

Územní STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha

RČ/IČO: 45147621

Územní seznam bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Územní tento výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

ZDŘ-220/2010-206 - Záznam pro další řízení

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

obec: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

okres: 703621 Libiř

List vlastnictví: 3740

území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

datum:

Vyhotoveno: 02.07.2013 12:07:30

úroveň: katastrální a katastrální - SCD

způsob: dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

poznámka:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

C20206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

703621 Libiř

List vlastnictví: 3606

území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Jméno, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Stavební právo		
Šimáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice	615228/6503	

Nemovitosti

Účel  
Stavby

Číslo, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
1038	jiná st.		St. 1038, IV:3740

Právo - Bez zápisu

Právo vlastnického práva

Právo

Právo pro Povinnost k

Právo dispozičních práv

Právo nemovitosti do soupisu konkursní podstaty.

12.1.97 K 48/99

Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 1038 Z-5788/2004-206

Jiná listina ze dne ze dne 13.12.2000.

POLVZ:12/2001 Z-8500012/2001-206

Právo smluvní

14 500 000 Kč

SPOL. spol. s r.o., Korunní  
Vinohrady, 12000 Praha,  
IČO: 45147621

Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 1038 Z-7449/2006-206

Smlouva V2 2665/1994

POLVZ:169/1994 Z-8500169/1994-206

Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 12.2.2001 /založeno pod

Z-603/2003/  
Z-7449/2006-206

Právo z rozhodnutí

orgánu

zajištění pohledávek v celkové výši 88 075,88 Kč a příslušenství

úřad v Neratovicích,

Stavba: bez čp/če na parc. Z-12567/2006-206

číslo 1222, 27711 Neratovice

St. 1038

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

37729/2006 /045970/4886 ze dne 19.09.2006. Právní moc ke dni 07.11.2006.

Z-12567/2006-206

Právo zápisu - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva (dohoda) V1 97/1993 kupní smlouva ze dne 19.1.1993, právní účinky vkladu ke dni 19.1.1993

POLVZ:63/1993 Z-8500063/1993-206

Šimáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 615228/6503

Smlouva o vypořádání BSM V7 2273/1996 ze dne 26.8.1996, právní účinky vkladu ke dni

3.1.1996

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

030206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

703621 Libiř

List vlastnictví: 3606

úzeň jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

POLVZ:128/1996

Z-8500128/1996-206

Štáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 615228/6503

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

jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotoveno: 02.07.2013 12:05:36

zeměměřický a katastrální - SCD

dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

průběh:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

Číslo katastrálního území: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiš

Číslo listu vlastnictví: 703621 Libiš

List vlastnictví: 3714

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Jiné právo	Identifikátor	Podíl
<p><b>Právo s.r.o., Mělnická, 27711 Libiš</b></p>	47536721	

**Stavby**

Parcela, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
1174	jiná st.		St. 1174, LV:3740
1375	jiná st.		St. 1375, LV:3740

**Práva - Bez zápisu**

**Ustanovení vlastnického práva**

**Právo**

Právo pro	Povinnost k
-----------	-------------

**Ustanovení finanční správy**

<p>1174 Kč - ze dne 4.2.1999, právní moc dne 24.2.1999</p>	
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174</p>	Z-8500049/1999-206
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375</p>	Z-8500049/1999-206
<p>1375 Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 5262/1999</p>	POLVZ:49/1999 Z-8500049/1999-206

**Ustanovení dispozičních práv**

<p>1174 Městského obchodního soudu v Praze ze dne 30.11.1999</p>	
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174</p>	Z-8500452/1999-206
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375</p>	Z-8500452/1999-206
<p>1375 Usnesení soudu o prohlášení konkursu 48/1999</p>	POLVZ:452/1999 Z-8500452/1999-206

**Ustanovení dispozičních práv**

<p>1174 Fin.úřad v Neratovicích ve výši 1 180 896 Kč.</p>	
<p>1375 Stavbu na st.1174 a na stavbu na stp.1375</p>	
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174</p>	Z-5771/2004-206
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375</p>	Z-5771/2004-206
<p>1174 Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 26531/1997</p>	POLVZ:113/1997 Z-8500113/1997-206

**Ustanovení do soupisu konkursní podstaty**

<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174</p>	Z-5905/2006-206
<p style="padding-left: 20px;">Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375</p>	Z-5905/2006-206
<p>1174 Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty 97 K-48/1999 ze dne 05.06.2006.</p>	Z-5905/2006-206

**Ustanovení právo smluvní**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2013 11:55:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiř

území: 703621 Libiř

List vlastnictví: 3714

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

p vztahu

Právní jednání pro

Povinnost k

ve výši 2 000 000 Kč, smlouva ze dne 6.10.1995, právní účinky vkladu dne 9.10.1995  
Komerční banka, a.s., Na příkopě Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
69/33, Staré Město, 11407 Praha, St. 1174  
Č/ÍČO: 45317054 Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
St. 1375

Smlouva V2 1664/1995

POLVZ:889/1995

Z-8500889/1995-206

Právní jednání smluvní

ve výši 9 000 000 Kč, smlouva ze dne 6.10.1995, právní účinky vkladu dne 9.10.1995  
Komerční banka, a.s., Na příkopě Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
69/33, Staré Město, 11407 Praha, St. 1174  
Č/ÍČO: 45317054 Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
St. 1375

Smlouva V2 1664/1995

POLVZ:889/1995

Z-8500889/1995-206

Právní jednání smluvní

pro pohledávku ve výši 9 000 000 Kč., smlouva ze dne 30.9.1996, právní účinky vkladu ke  
dni 30.9.1996  
Komerční banka, a.s., Na příkopě Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
69/33, Staré Město, 11407 Praha, St. 1174  
Č/ÍČO: 45317054 Stavba: bez čp/če na parc. Z-6203/2006-206  
St. 1375

Smlouva V2 2556/1996

POLVZ:129/1996

Z-8500129/1996-206

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva

Smlouva o nabytí práva vlastnictví 572/1994 ze dne 11.11.1994

POLVZ:584/1995

Z-8500584/1995-206

Pro: ALKA s.r.o., Mělnická, 27711 Libiř

RČ/ÍČO: 47536721

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotoveno:

Vyhotoveno: 02.07.2013 11:59:29

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Razítko:

Informativní katastrální mapa



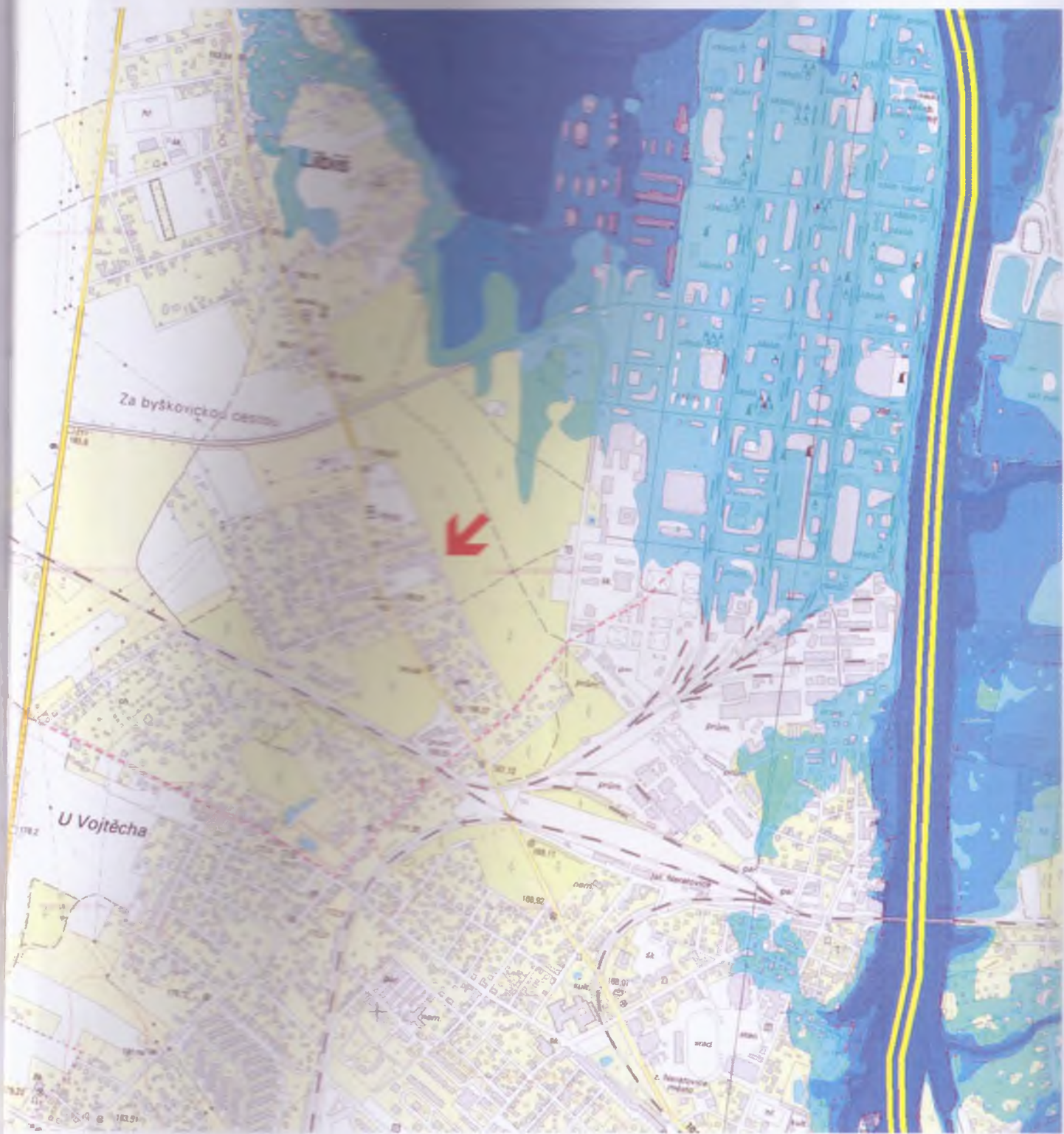
# Mapa oblasti





Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Libiř





Povodeň 2002



