

Znalecký posudek č. 2085 / 07 / 2020

o obvyklé ceně nemovitosti pro potřeby dražby v konkursním řízení

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



Objednatel: **JUDr.Lenka Dušková – SKP Alka, s.r.o.**
Schnirchova 20, 170 00 Praha 7
Doc.Ing.Endre Toth, DrSc. – SKP Stofano, spol. s r.o.
Květinková 361/14, 130 00 Praha 3

ke dni 12.08.2020 vypracoval: Ing.Roman Hudeček
Ohrazenice 223
511 01 Turnov

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu a 18 stran příloh. Předává se ve 3 vyhotoveních.

v Praze, dne 28.9.2020



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

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

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
Budova pro obchod a administrativu na parcele č.st.1050	LV3740
Výrobní a skladová hala na parcele č. st.1038	LV3606
Skladová hala na parcele č. st.1174	LV3714

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

c/ Pozemky, k.ú.Libiš

St. 1038	1 694 m ²	LV3740	zast.plocha a nádvoří
St. 1050	271 m ²	LV3740	zast. plocha a nádvoří
St. 1174	535 m ²	LV3740	zast. plocha a nádvoří
St. 1375	230 m ²	LV3740	zast. plocha a nádvoří
491/2	5 417 m ²	LV3740	ostatní plocha

1.2. Vlastnické a evidenční údaje

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

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3714				
Kraj:	CZ020 Středočeský		Okres:	CZ0206 Mělník
Obec:	571784 Libiř		Katastrální území:	703621 Libiř
Ulice:	Mělnická		č.o.:	
Vlastníci				
PO	IČO: 47536721	ALKA s.r.o.	Mělnická 618, 27711 Libiř	
Stavby + příslušenství				
část obce Libiř	Jiná stavba (skladová hala)		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 1174
část obce Libiř	Jiná stavba (admin.budova)		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 1375

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3740				
Kraj:	CZ020 Středočeský		Okres:	CZ0206 Mělník
Obec:	571784 Libiř		Katastrální území:	703621 Libiř
Ulice:	Mělnická		č.o.:	
Vlastníci				
PO	ČO: 45147621	STOFANO, spol. s r.o.	Korunní 859/18, 12000 Praha	
Stavby				
část obce Libiř		Jiná stavba (budova pro obchod a administrativu)	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 1050
Pozemky				
St. 1038	Stavební parcela	Parcela KN	1 694 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 1050	Stavební parcela	Parcela KN	271 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 1174	Stavební parcela	Parcela KN	535 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 1375	Stavební parcela	Parcela KN	230 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
491/2	Pozemková parcela	Parcela KN	5 417 m ²	ostatní plocha

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3606				
Kraj:	CZ020 Středočeský		Okres:	CZ0206 Mělník
Obec:	571784 Libiš		Katastrální území:	703621 Libiš
Ulice:	Mělnická		č.o.:	
Vlastníci				
FO	RČ: 615228/6503	Alena Šimáková	Byškovická 1318, 27711 Neratovice	
Stavby				
část obce Libiš		Jiná stavba (výrobní a skladová hala)	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 1038

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Dle výpisů z KN jsou nemovitosti bez reálných břemen a služebností.

Na nemovitostech váznou zástavní práva a exekuce a jsou zapsány v soupisu konkurzní podstaty. Viz. právní dokumentace dražby.

1.3 Prohlídky

Místní šetření proběhlo dne 12.8.2020 za přítomnosti:

JUDr.Lenka Dušková - SKP Alka s.r.o.,

Doc.Ing.Endre Toth, DrSc. – SKP Stofano, spol. s r.o.

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 24.7.2020

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, list vlastnictví č.3740, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.7.2020

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, list vlastnictví č. 3606, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.7.2020

Situační podklady

informativní katastrální mapa předmětného území platná pro k.ú. Libiš, ze dne 28.9.2020

mapový podklad 1:10000

územní plán obce Libiš

mapy 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 pozemků a souboru staveb s příslušenstvím ve funkčním celku, tvořících ucelený areál, pro potřeby veřejné dražby. Dražba všech nemovitostí proběhne současně a ve shodě, takže vliv vlastnictví různých subjektů, na obvyklou cenu celku areálu, bude eliminován.

Současný pronájem budov, který končí jejich vydražením, není v tomto odhadu obvyklé ceny uvažován. (Výše současného nájemného nájemce s podílem nákladů na opravy budov, nemá vypovídací schopnost a není proto v oddíle výnosová hodnota uvažována)

2. Ocenění

2.1 Celkový popis nemovitosti

Libiš je větší obec v Mělnickém okrese, těsně přimknutá k městu Neratovice, jehož součástí dříve byla. Žije zde 2200 obyvatel. Charakter obce je určen chemickým areálem Spolana Neratovice, který tvoří významnou část zastavěného území obce.

Oceňovaný areál se nachází po pravé straně páteřní obecní komunikace II/101, ve směru na Mělník.

Přístup k areálu je z této komunikace, přes obecní pozemek p.č.491/1 (ostatní plocha - jiná plocha). K areálu přiléhá z jihu i ze severu rezidenční zástavba (v ÚP území bydlení v RD), z východu je areál ohraničen pásem lesní plochy. Dále, východním směrem, se nachází dominantní areál Spolany Neratovice. Přibližně 400m východně od areálu je vyznačena zátopová oblast stoleté vody, která do pozemků areálu nezasahuje.

Obec má výhodnou polohu na severu středočeského kraje, s dobrou dostupností Prahy po dálnici D8 (20km, 20min) a okresního města Mělník (12km, 16min)

Místo je obsluhováno příměstskou dopravou s dobrým autobusovým a vlakovým spojením.

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

Platný územní plán obce Libiš umísťuje na plochu areálu funkční využití VL (výroba a skladování - lehký průmysl), což je v souladu s minulým, současným i předpokládaným budoucím využitím.

2.2 Použité oceňovací metody

Metoda nákladová - stanovení reprodukčních a časových cen staveb

Metoda výnosová

Metoda srovnávací

Rozbor použitelnosti výše uvedených metod v aplikaci na oceňovanou nemovitost:

Reprodukční cenu staveb lze zjistit použitím současných stavebních ukazatelů cenové soustavy URS. Vypočtené reprodukční ceny lze následně upravit dle zjištěného opotřebení. Výsledkem je časová (věčná) cena. Reprodukční ani časová cena nemají ve většině případů v odhadu obvyklé ceny rozhodující vliv.

Výnosovou hodnotu nemovitosti lze odhadnout z kapitalizovaného výnosu funkčního celku pozemků se stavbami na nich. Oceňovanou nemovitost lze klasicky výnosově hodnotit, neboť je pronajatelná.

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti lze stanovit, neboť s nemovitostmi podobného typu se v oblasti obchoduje.

2.3 Nákladová cena staveb

Pro výpočet reprodukčních (nákladových) cen hlavních staveb je použit systém agregovaných položek URS 2020.

Reprodukční cena je vypočtena pouze pro stavby hlavní. Cena příslušenství není samostatně vyčíslována (odhadem činí 10% ceny budov).

a) Hlavní stavby

- 1) Administrativní budova na p.č.st.1375
- 2) Budova pro obchod a administrativu na p.č.st.1050
- 3) Výrobní část výrobní a skladové haly na p.č.st.1038
- 4) Skladová část výrobní a skladové haly na p.č.st.1038
- 5) Sklad na p.č.st.1174

a.1) Administrativní budova na p.č.st.1375

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F₁. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro služby a administrativu

Administrativní budova na pozemku p.č.st.1375 je dvoupodlažní zděná stavba s nízkým sedlovým krovem a krytinou z trapézového plechu (obnoveno). Vytápění z centrální kotelny soustavou teplovodních radiátorů. Postaveno v roce 1994. Technický stav dobrý.

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 ²
2.NP	3,00 m		228,00 m ²
Součet:	6,00 m		456,00 m ²

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

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	=	1 800,00 m ³
Užitná podlahová plocha	=	364,00m ³

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 nástríkem	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 třířázková	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

Ocenění:

Jednotková cena (JC)	7 005 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	1 800 m ³
Zastavěná plocha (ZP)	228 m ²
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena	12 609 000 Kč
Stáří	26 let
Opotřebení	35 %
Časová cena	8 195 850 Kč

Administrativní budova na p.č.st.1375 – zjištěná cena	8 195 850 Kč
--	---------------------

a.2) Budova pro obchod a administrativu p.č.st.1050

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F₁. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Budova pro obchod a administrativu na pozemku p.č.st.1050 je jednopodlažní zděná stavba s vysokým pultovým krovem a krytinou z vlnitého plechu (obnoveno). Vytápění z centrální kotelny soustavou teplovodních radiátorů. Postaveno v roce 1960. Technický stav dobrý

Dispoziční řešení:

prodejna, sklady, kanceláře, sociální zázemí

Podlaží:

1.NP	
Výška:	3,00 m
Zastavěná plocha:	242,00 m ²

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

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	242×5,00	=	1 210,00 m ³
---------------	----------	---	-------------------------

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.	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 – 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

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20.	Vnitřní plynovod – je rozveden	0,20 %	Standardní
21.	Ohřev vody – el.bojler	1,70 %	Standardní
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

Ocenění:

Jednotková cena (JC)	7 005 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	1 210 m ³
Zastavěná plocha (ZP)	242 m ²
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena	8 476 050 Kč
Stáří	60 let
Opotřebení	65 %
Časová cena	2 966 618 Kč

Budova pro obchod a administrativu na p.č.st.1050 – zjištěná cena	2 966 618 Kč
--	---------------------

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: montovaná dřevěná

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

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

Výrobní a skladová hala na pozemku p.č.st.1038 jsou dvě propojené, konstrukčně totožné haly s rozdílným stářím. Jedná se o montovaný dřevěný skelet s lepenými obloukovými vazníky a plechovou krytinou, doplněný stěnovou vyzdívkou, s pásy prosvětlovacích luxferových výplní. Krov haly je zateplen a prostory jsou vytápěny soustavou teplovodních radiátorů z centrální kotelny. Části haly byly postaveny v letech 1947 a 1994. Technický stav dobrý, běžná údržba mírně zanedbaná.

Dispoziční řešení: výrobní prostory, sklady, kotelna

Podlaží:

1.NP			
Výška:			6,00 m
Zastavěná plocha:	41,00×15,50	=	635,50 m ²
Průměrná výška podlaží (PVP):			
		=	6,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):			
		=	635,50 m ²
Užitná podlahová plocha			
		=	570,00m ²

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	=	3 500,00 m ³
---------------	---	-------------------------

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
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 – 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

Ocenění:

Jednotková cena (JC)	3 300 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 500 m ³
Zastavěná plocha (ZP)	636 m ²
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena	11 550 000 Kč
Stáří	26 let
Opotřebení	35 %
Časová cena	7 507 500 Kč

Výrobní část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038 – zjištěná cena	7 507 500 Kč
--	---------------------

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:** montovaná dřevěná

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

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

Výrobní a skladová hala na pozemku p.č.st.1038 jsou dvě propojené, konstrukčně totožné haly s rozdílným stářím. Jedná se o montovaný dřevěný skelet s lepenými obloukovými vazníky a plechovou krytinou, doplněný stěnovou vyzdívkou, s pásy prosvětlovacích luxferových výplní. Krov haly je zateplen a prostory jsou vytápěny soustavou teplovodních radiátorů z centrální kotelny. Části haly byly postaveny v letech 1947 a 1994. Technický stav dobrý, běžná údržba mírně zanedbaná.

Dispoziční řešení:

3x skladový prostor

Podlaží:

1.NP			
Výška:			5,50 m
Zastavěná plocha:	57,00×16,50	=	940,50 m ²

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

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	=	5 650,00 m ³
---------------	---	-------------------------

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 – prefá 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
21.	Ohřev vody – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení – chybí	2,20 %	Nevyskytuje se

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní – chybí	6,90 %	Nevyskytuje se

Ocenění:

Jednotková cena (JC)	3 300 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	5 650 m ³
Zastavěná plocha (ZP)	940 m ²
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena	18 645 000 Kč
Stáří	26 let
Opotřebení	75 %
Časová cena	4 661 250 Kč

Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038 – zjištěná cena	4 661 250 Kč
---	---------------------

a.5) Skladová hala na p.č.st.1174

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: montovaný žlb.skelet

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů

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

Skladová hala na pozemku p.č.st.1174 je železobetonový skelet, s nízkým sedlovým krovem z ocelových vazníků, krytinou z trapézového plechu a vyzdívkami tl-40cm. hala je temperována. Postaveno v roce 1994. Technický stav dobrý.

Dispoziční řešení:

Jednoprostorový, nečleněný sklad, zateplený

Podlaží:

1.NP	
Výška:	6,00 m
Zastavěná plocha:	536,00 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	6,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	536,00 m ²
Užitná podlahová plocha	=	480,00m ²

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	=	3 200,00 m ³
---------------	---	-------------------------

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	11,20 %	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	3,10 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenocementová s nástríkem	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 – ÚT – radiátory, temperace	2,00 %	Standardní
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 – tlakový vzduch	2,00 %	Standardní

Ocenění:

Jednotková cena (JC)	4 235 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 200 m ³
Zastavěná plocha (ZP)	536 m ²
Rozestavěnost	100 %
Reprodukční cena	13 552 000 Kč
Stáří	26 let
Opotřebení	35 %
Časová cena	8 808 800 Kč

Skladová hala na p.č.st.1174 – zjištěná cena	8 808 800 Kč
---	---------------------

2.4 Pozemky

Rovinné pozemky, protáhlého obdélníkového tvaru, zcela oplocené. Pozemky jsou převážně zastavěny stavbami pro skladování, administrativu, výrobu a zpevněnou manipulační plochou nádvoří.

V územním plánu obce jsou pozemky vedeny jako plochy pro výrobu a skladování-lehký průmysl.

Zátopová oblast 100-leté vody je ve vzdálenosti cca 300m, 500-letá voda v roce 2002 dosahovala k hranicím areálu.

Přístup přes obecní pozemek p.č.491/1 (ostatní plocha - jiná plocha). Tento pozemek není komunikací. Je na něm územním plánem umístěna stejná funkce VL jako na oceňovaném areálu, tj.plocha pro výrobu a skladování - lehký průmysl.

Možnost napojení na vodu, kanalizaci, plyn, elektro (v současnosti napojeno – plyn není využíván).

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²] tržní	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.1038	1 694	1 200,-	2 032 800,-
zastavěná plocha	st.1050	271	1 200,-	325 200,-
zastavěná plocha	st.1174	535	1 200,-	642 000,-
zastavěná plocha	st.1375	230	1 200,-	276 000,-
ostatní plocha	491/2	5 417	1 200,-	6 500 400,-
Součet:		8 147		9 776 400,-

Pozemky areálu **nemají** samostatnou cenu. Se stavbami vytvářejí funkční a ekonomický celek. Zde je uvedena teoretická tržní hodnota nezatížených stavebních pozemků pro výrobu a skladování. Údaj slouží pro dohodu na výši podílů jednotlivých vlastníků nemovitostí z utržené ceny celku.

Rekapitulace nákladových cen:

a) Hlavní stavby – reprodukční cena	
1) Administrativní budova na p.č.st.1375	12 609 000,- Kč
2) Budova pro obchod a administrativu na p.č.st.1050	8 476 050,- Kč
3) Výrobní část výrobně skladové haly na p.č.st.1038	11 550 000,- Kč
4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038	18 645 000,- Kč
5) Skladová hala na p.č.st.1174	13 552 000,- Kč
Hlavní stavby - reprodukční cena – celkem	64 832 050,- Kč
a) Hlavní stavby – časová cena	
1) Administrativní budova na p.č.st.1375	8 195 850,- Kč
2) Budova pro obchod a administrativu na p.č.st.1050	2 966 618,- Kč
3) Výrobní část výrobně skladové haly na p.č.st.1038	7 507 500,- Kč
4) Skladová část výrobně-skladové haly na p.č.st.1038	4 661 250,- Kč
5) Skladová hala na p.č.st.1174	8 808 800,- Kč
Hlavní stavby - reprodukční cena s opotřebením – celkem:	32 140 018,- Kč
b) Pozemky	
Pozemky – tržní hodnota (zaokrouhleně) (nemají samostatnou cenu)	10 000 000,- 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 6,0 % (zohlednění bankovních úrokových sazeb a rizik).

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: pojištění, opravy, správa, daň z nemovitosti.

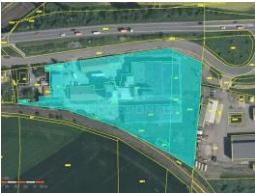
Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů						
č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Kancelářské prostory	budova na p.č.st.1375	200,00	1 500	25 000	300 000
2.	Kancelářské prostory	budova na p.č.st.1050	190,00	1 500	23 750	285 000
3.	Skladovací prostory	hala na p.č.st.1174 temperovaná	480,00	600	24 000	288 000
4.	Skladovací prostory	hala na p.č.st.1038 temperovaná	840,00	700	49 000	588 000
5.	Výrobní prostory	hala na p.č.st.1038 temperovaná	570,00	700	33 250	399 000
Celkový výnos za rok:						1 860 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 280
Reprodukční cena	RC	Kč	32 635 050
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	816
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 860 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 767 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba		Kč/rok	150 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	50 000
Pojištění		Kč/rok	20 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	87 000
Ostatní náklady		Kč/rok	25 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	332 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 435 000
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	23 916 667

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

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Všetaty, okres Mělník	780,00	2 523		15 000 000	19 231	0,77	14 808
Areál kovovýroby sestávající z výrobní haly 15x55 m a kanceláře 3,7x11 m. Celková plocha areálu je 2.523 m², zastavěná plocha halou je 843 m². Celý areál byl od r.2015 rekonstruován do současné podoby. Nosnou konstrukci haly tvoří ocel. sloupy s ocel. vazníky s původním plech. stropem a opláštění je vyzděno z tvárnic. V hale bylo osazeno 19 plast. oken v novém ostění, v celé hale je SDK podhled, nová bet. podlaha a celá hala byla zateplena 50mm polystyrenem s fasádou s lepidlem a perlínkou a novým silikon. nátěrem. Nová krytina a klempířské kce z titanzink. plechu. Hala je rozdělena na výrobní část o ploše 680 m² a novou obyt. část pro zaměstnance se 4 místnostmi, kuchyňkou a jídelnou, sprchou a WC. Hala je vytápěna novým automatickým kotlem na uhlí. Vedle výrobní haly byl v r. 2016 zmonolitněn a zateplen mobilní dům. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka Burda reality 9/2020 - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - rekonstrukce a modernizace - koeficient 0,85 pro hodnocenou nemovitost; Zdůvodnění koeficientu K_c: Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Záryby, Praha-východ	3 590,00	10 825		20 000 000	5 571	1,50	8 357
Skladový a obchodní areál s pozemky 10.825 m². Součástí jsou 3 zděné budovy: ubytovna sloužící jako prodejna a zázemí pro zaměstnance, dílny a 2 podlažní sklad, manipulační a příjezdová cesta vhodná i pro nákladní automobily. Budovy jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě. Areál je aktuálně pronajatý s tříměsíční výpovědní dobou. Objekt leží nedaleko Brandýsa nad Labem a dálnici na Prahu a Mladou Boleslav. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka MŠM reality 9/2020 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vliv ocelokolen - koeficient 1,50; Zdůvodnění koeficientu K_c: 2000m² užitné plochy všech staveb areálu (55%), tvoří méně hodnotné zemědělské ocelokolny.							
Vraňany, okres Mělník	8 500,00	13 664		25 007 000	2 942	2,88	8 473
Skladový areál s pozemky 13.664 m² a zastavěnou plochou 4.000 m². Jedná se o soubor budov pro skladování a administrativu o celkové podlahové ploše 8.500 m². Administrativní dvoupodlažní budova po rekonstrukci s plochou 400 m². Přízemní hala D 1.020 m² nevytápěná s čistou výškou 6 m. Dvoupodlažní vytápěná hala C 735 + 860 m². Hala B 400 m². Hala HG 380 m². Třípodlažní hala E 3 x 700 m². Pětipatrová budova XF 2.500 m². Do areálu vede vlečka, je oplocen a má vlastní zdroj vody. Přípojka elektrické energie s kapacitou 250A. PENB E.							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK Professionals 9/2020 - koeficient 1,00; Velikost objektu - Menší užitná plocha.oc. objektu = vyšší jednotková cena - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - vícepodlažní, předimenzované srovnávané objekty - koeficient 2,50; Zdůvodnění koeficientu K _c : Vícepodlažní hůře využitelné předimenzované objekty. Vysoké provozní náklady, nízká využitelnost							
Lužec nad Vltavou	1 130,00	1 560		15 490 000	13 708	0,90	12 337
Výrobně skladový areál, Komerční areál. Uzavřený areál se rozkládá na pozemku o výměře 1.560 m ² . Hlavní budova má celkovou užitnou plochu 880 m ² - 4 patra po 220 m ² . V každém patře jsou samostatné toalety. V druhé budově se nachází 3 bytové jednotky, 1 NP garsonka 40 m ² s garáží, 2 NP byt o výměře 120 m ² a v 3 NP mezonetový byt o výměře 150 m ² . Uvnitř areálu jsou dále dva samostatně stojící sklady o velikosti 200 m ² a 50 m ² . V roce 2006 prošel areál kompletní rekonstrukcí. Areál se nachází 8 km od sjezdu na dálnici D8. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK Qara 9/2020 - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Kladný vliv rekonstrukce v roce 2006 je kompenzován horší využitelností provozních prostor v patrech. Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Neratovice	430,00	1 196		7 890 000	18 349	0,81	14 863
Víceúčelový nebytový objekt. Udržovaný víceúčelový objekt, v průmyslové zóně Neratovic. Dispozice jednopodlažního domu: kanceláře, dílny, sociální zázemí, umývárna, sklady, WC, ubytovací pokoje, kuchyňka. V současné době je objekt využíván dílna se sklady a ubytovací zařízení. Objekt je vytápěn plynovým kotlem. K objektu náleží dvůr (zahrada), před budovou je parkoviště. Objekt je střežený zabezpečovacím systémem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka MŠM reality 9/2020 - koeficient 0,90; Velikost objektu - Větší užitná pl. oceňovaného objektu = nižší jednotková cena - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Všetaty - Přivory	2 050,00	23 778		32 000 000	15 610	0,90	14 049
Provozní areál. Prodej víceúčelového objektu na pozemku o rozloze 23.788 m ² se zastavěnou plochou 2374 m ² v obci Přivory - Všetaty. V areálu se nachází deset garáží (792 m ²) nad garážemi se nachází půdní prostory, vhodné k rekonstrukci s možností dalšího využití (kanceláře), výrobní hala (1024 m ²), tři bytové jednotky 2+kk,2+1,2+1 se samostatnými vchody, novou střechou a zateplením, vytápění plynovým kotlem, venkovní bazén, vodní plocha o rozloze 4141 m ² , další skladové prostory (129 m ² a 96 m ²). Celý objekt je chráněn kamerovým systémem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK Home-People 9/2020 - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Kralupy nad Vltavou,	800,00	871		9 900 000	12 375	0,99	12 251
Obchodní prostory Nabízíme výnosovou investici prodeje obchodních prostor s platnou nájemní smlouvou v Kralupech nad Vltavou, ul. Přemyslova č. p. 393. Jedná se o prodejně skladový obchodní prostor cca 800 m ² plochy s vlastním pozemkem 871 m ² na frekventované komunikaci Přemyslova. Více než 20 let byla v tomto prostoru provozována prodejna plyn - voda - topení - koupelny a příslušenství přímo majitelem obchodu, a v současné době je obchod pronajímán a prodej sortimentu byl ještě rozšířen o domácí potřeby, železářství apod.							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK Výjimeční makléři 9/2020 - koeficient 0,90; Velikost objektu - Menší užitná plocha oceňovaného objektu = vyšší jednotková cena - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu Kc: Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Vraňany, okres Mělník	1 436,00	1 704		17 999 000	12 534	0,90	11 281
Víceúčelový objekt, Multifunkční objekt o čisté podlahové ploše 1.436 m². Nyní je budova kolaudována jako byty, ubytovna, kanceláře, skladové a technické prostory. Do budoucna skýtá potenciál pro přestavbu na byty, resp. je obec takové změně územního plánu nakloněna. Objekt je částečně rekonstruován a pronajat, celkově je v dobrém stavu. Existuje několik nájemních smluv na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Jedná se o atraktivní investici s širokou možností využití. Velikost stavební parcely je 852 m², zahrada okolo dalších 1011 m² - vhodné na parkování, nádvoří a zahradu. Obec Vraňany, známá zejména svou jahodovou farmou, se nachází ca. 10 minut autem na okraj Prahy díky skvělému napojení na dálnici. Z obce jezdí přímý osobní vlak do Prahy na Masarykovo nádraží. Objekt je vytápěn 4 plynovými kotli, teplá voda buď bojlerem nebo napojena na kotel (lze střídát dle spuštění kotle), hlavní jistič 80 A, v technických prostorech standardně 400 V, parkovací stání v areálu pro ca. 20 aut, pro dalších ca. 10 aut na obecním pozemku před domem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK Proradost 9/2020 - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu Kc: Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Dřísy, Praha-východ	400,00	1 219		7 500 000	18 750	0,77	14 438
Obchodní a skladové prostory, Prodej budovy pro obchod, skladování a administrativu, příp. nerušící výrobu, včetně parkovacích ploch. Budova je zděná, samostatně stojící, celkově podsklepená v části s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou krytou betonovými taškami, část budovy má dvě nadzemní podlaží pod plochou plechovou střechou, okna jsou plastová. Vytápění je zabezpečeno akumulací kamny a přímotopy, ohřev vody průtokovým ohřívačem. Objekt je napojen na elektřinu 230V a 400V, vodovod a kanalizaci. Ve sklepech je studna. Budova byla původně využívána jako velkosklad ovoce a zeleniny. V roce 1993 byla provedena celková rekonstrukce k užívání jako prodejna smíšeného zboží a potravin, která je stále provozována. Prodejna je vybavena klimatizací a zabezpečovacím zařízením. Objekt má vlastní kancelářské prostory, včetně potřebného zázemí a sociálního zařízení, chladicí zařízení a velkou kapacitu skladů včetně dílny, nakládací rampy a velkorysou zpevněnou parkovací plochu (972 m²). Na budovu navazuje dřevěný přístřešek s venkovním posezením. Zastavěná plocha činí 247 m², užitná plocha budovy je cca. 400 m². Celková výměra pozemků ve funkčním celku je 1.219 m². Nemovitost je bez zatížení s možností využití hypotéky. Obec Dřísy se nachází v okrese Praha – východ, kraj Středočeský, rozkládá se asi 27 km severovýchodně od centra Prahy a 8 km severně od města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Vzdálenost k dálnici D 10 činí cca 12 minut. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK KaReal 9/2020 - koeficient 0,90; Velikost objektu - Větší užitná plocha oceňovaného objektu = menší jednotková cena - koeficient 0,85; Zdůvodnění koeficientu Kc: Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							

Mělník	10 000,00	46 555		146 000 000	14 600	0,90	13 140
Skladový areál, komerční areál Areál se nachází v přímém sousedství plánovaného silničního obchvatu. Areál je kompletně obsazen dlouhodobými nájemci, jeho poloha je z hlediska účelu využití velmi výhodná. Při požadované prodejní ceně se roční výnos pohybuje na úrovni 7 %. Areál se skládá z 11 skladových budov, kancelářského objektu, obchodu a rozsáhlých manipulačních ploch. Součástí je i nepoužívaná železniční vlečka, trafostanice a studna. Areál pochází původně ze 70. let min. století. V letech 2002 až 2004 byla provedena rekonstrukce stávajících objektů a výstavba nových skladovacích hal č. 4, 11, 12, 13 a 16. Nově byly provedeny zpevněné plochy, oplocení, rozvody sítí (elektřina, vodovod a plynovod) a odkanalizování části staveb. Skladové haly jsou zděné konstrukce, střechy z trapézových plechů, podlahy betonové s protiprašnou úpravou. Haly jsou vytápěné plynovými kotli, zavedena voda a kanalizace. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka Naxos a.s. 9/2020 - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu Kc: Výše nabídky je snížena o obvyklý rozdíl nabídkové a kupní ceny, v poslední fázi prodeje. Jedná se o průměrnou slevu z reálné kupní ceny.							
Přehled rozpětí jednotkových cen							
Variační koeficient před úpravami:			38,58 %	Variační koeficient po úpravách:			18,45 %
Užitná plocha		2 444,00 m ²					
Minimální jednotková cena:		8 357 Kč/m ²		Minimální cena:		20 424 508 Kč	
Průměrná jednotková cena:		12 400 Kč/m ²		Průměrná cena:		30 305 600 Kč	
Maximální jednotková cena:		14 863 Kč/m ²		Maximální cena:		36 259 184 Kč	
Stanovená jednotková cena:		11 866 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		29 000 000 Kč	

Současná nabídka trhu komerčních nemovitostí ukazuje, že cena provozních objektů v zájmové oblasti má dlouhodobě 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 a více problematická využitelnost. (Pro zrealnění vlivu ne zcela stabilizovaného vývoje cen současného trhu, byly v porovnání ponechány i dvě nemovitosti s nižší než průměrnou cenou).

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 oceňovaného areálu (např. jejich rozprodej pro rezidenční zástavbu), je možné, ale jejich samostatná cena je limitována náklady na odstranění současných staveb a riziky při změně územního plánu.

2.7 Rekapitulace jednotlivých metod

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

Ulice : Mělnická
Kat. území : Libiš

Metoda nákladová:		
Reprodukční cena budov	Kč	64 832 050 Kč
Časová cena budov	Kč	32 140 018 Kč
Metoda výnosová:		
Výnosová hodnota	Kč	23 916 667 Kč
Metoda srovnávací:		
Srovnávací hodnota	Kč	29 000 000 Kč

2.8 Závěr

Oceňovaný areál je dobře univerzálně využitelný, v dobré poloze vůči okresnímu městu i vůči Praze.

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

Současné obchodování budov a pozemků jiných vlastníků v jedné dražbě, **odstraňuje** zásadní negativní a netržní vliv na obvyklou cenu při samostatném obchodování.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti, odhaduji obvyklou cenu nemovitosti jako celku (budovy s pozemky a příslušenstvím), pro účely veřejné dražby, ve výši:

=29 000 000,-Kč

slovy: dvacetdevětmilionů Kč

v Praze dne 28.9.2020

Ing. Roman Hudeček
Ohrazenice 223
511 01 Turnov



Poměr cen pozemků a cen budov s příslušenstvím, v rámci dosažené tržní ceny

Cena pozemků (tato cena není samostatná – jedná se o funkční celek pozemků zatížených stavbami!) (slouží pouze jako podklad pro výpočet poměru cen pozemků a staveb)	Kč	10 000 000
Cena staveb s příslušenstvím (rozdíl odhadnuté obvyklé ceny celku a tržní ceny pozemků) (tato cena není samostatná – jedná se o funkční celek staveb s pozemky!) (slouží pouze jako podklad pro výpočet poměru cen pozemků a staveb)	Kč	19 000 000
Procentní podíl pozemků (zaokrouhlený)	%	35
Procentní podíl staveb (zaokrouhlený)	%	65

Poměr cen jednotlivých budov s příslušenstvím, v rámci dosažené tržní ceny

1.1. Administrativní budova na p.č.st.1375	25,5% z 65% dosažené tržní ceny
1.2. Budova pro obchod a administrativu na p.č.st.1050	9,2% z 65% dosažené tržní ceny
1.3. Výrobní část výrobně-skladové haly na stpč.1038	23,4% z 65% dosažené tržní ceny
1.4. Skladová část výrobně-skladové haly na stpč.1038	14,5% z 65% dosažené tržní ceny
1.5. Skladová hala na p.č.st.1174	27,4% z 65% dosažené tržní ceny

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 16.10.1992, č.j.Spr. 1432/91, v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2085/07/2020.



Seznam podkladů a příloh	
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV3740	4
LV3714	2
LV3606	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace 1	1
Fotodokumentace 2	1
Fotodokumentace 3	1
Katastrální mapa	1
Územní plán mapa	1
ÚP obce Libiš - legenda	1
Záplavové pásmo 100-letá voda	1
Záplavové pásmo 500-letá voda	1

List vlastnictví č.3740

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02				
Okres: CZ0206 Mělník	Obec: 571784 Libiš			
at.území: 703621 Libiš	List vlastnictví: 3740			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha	45147621			
Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití
St. 1038	1694		zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 3606				
St. 1050	271		zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
St. 1174	535		zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 3714				
St. 1375	230		zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 3714				
491/2	5417		ostatní plocha	jiná plocha
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany
bez čp/če		jiná st.	St. 1050	
I Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši 5.330.000,- Kč a příslušenství				
Oprávnění pro				
DEXTRES, a.s., Na Zemance 1802/22, Braník, 14700 Praha, RČ/IČO: 26692031				
Povinnost k				
Parcela: St. 1038, Parcela: St. 1050, Parcela: St. 1174, Parcela: St. 1375, Parcela: 491/2				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2005.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-336/2005-206				
o Zástavní právo smluvní				
ve výši 14 500 000 Kč				
Oprávnění pro				
STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha, RČ/IČO: 45147621				
Povinnost k				
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1050				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571784 Libiř
at.území: 703621 Libiř List vlastnictví: 3740
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva V2 2665/1994.

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 12.2.2001 /založeno pod Z-603/2003/.
POLVZ:169/1994 Z-8500169/1994-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-7449/2006-206

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Omezení dispozičních práv

zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty, k č.j.97
K 48/99

-jen stavba na stp.1050

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 1050

Listina Jiná listina ze dne ze dne 09.01.2001.

POLVZ:16/2001

Z-8500016/2001-206

o Nařízení exekuce

Povinnost k

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

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

Z-24594/2005-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1038, Parcela: St. 1050, Parcela: St. 1174, Parcela: St. 1375,
Parcela: 491/2
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1050

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

Z-6428/2005-206

o Nařízení exekuce

Povinnost k

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

Listina 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

o Nařízení exekuce

Povinnost k

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

Listina 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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571784 Libiš
at.území: 703621 Libiš List vlastnictví: 3740
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

Povinnost k

Parcela: St. 1038, Parcela: St. 1050, Parcela: St. 1174, Parcela: St. 1375,
Parcela: 491/2

Listina Oznámení 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

o Podaná žaloba

o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty

Povinnost k

Parcela: St. 1038, Parcela: St. 1050, Parcela: St. 1174, Parcela: St. 1375,
Parcela: 491/2
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1050

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

Z-10336/2012-206

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 1050, Parcela: St. 1174

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v seznamu pro další řízení

ZDR-220/2010-206

Budova: na parc. St. 1050

Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Kupní smlouva V11 2459/2000 ze dne 26.11.1999,
právní účinky vkladu ke dni 6.9.2000.

POLVZ:171/2000

Z-8500171/2000-206

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

o Kupní smlouva V11 104/2001.

POLVZ:21/2001

Z-8500021/2001-206

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

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

POLVZ:21/2001

Z-8500021/2001-206

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

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.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571784 Libiš
st.území: 703621 Libiš List vlastnictví: 3740
V kat. 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.

vytvořil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vytvořeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.07.2020 13:34:25

podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 4

List vlastnictví č.3714

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02			
Okres: CZ0206 Mělník	Obec: 571784 Libiš		
at.území: 703621 Libiš	List vlastnictví: 3714		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
ALKA s.r.o., Mělnická 618, 27711 Libiš	47536721		
Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	St. 1174, LV 3740	
bez čp/če	jiná st.	St. 1375, LV 3740	
1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Pohledávka finanční správy			
9210318 Kč - ze dne 4.2.1999, právní moc dne 24.2.1999			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375			
Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 5262/1999.			
POLVZ:49/1999 Z-8500049/1999-206			
Poznámky a další obdobné údaje			
Typ vztahu			
o Omezení dispozičních práv			
krajského obchodního soudu v Praze ze dne 30.11.1999			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375			
Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 48/1999.			
POLVZ:452/1999 Z-8500452/1999-206			
o Omezení dispozičních práv			
pro Fin.úřad v Neratovicích ve výši 1 180 896 Kč.			
na stavbu na st.1174 a na stavbu na stp.1375			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375			
Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 26531/1997.			
POLVZ:113/1997 Z-8500113/1997-206			
o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1174, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1375			
Listina Oznámení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty 97 K-48/1999 ze dne 05.06.2006.			
Z-5905/2006-206			
lomby a upozornění - 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.			
strana 1			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 571784 Libiš

at.území: 703621 Libiš

List vlastnictví: 3714

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

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

• Kolaudační rozhodnutí 572/1994 ze dne 11.11.1994.

POLVZ:584/1995

Z-8500584/1995-206

Pro: ALKA s.r.o., Mělnická 618, 27711 Libiš

RČ/IČO: 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.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.07.2020 13:28:27

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

List vlastnictví č.3606

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:35:02			
Okres: CZ0206 Mělník	Obec: 571784 Libiš		
at.území: 703621 Libiš	List vlastnictví: 3606		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Šimáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice	615228/6503		
Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če	jiná st.	St. 1038, LV 3740	
1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Zástavní právo smluvní			
ve výši 14 500 000 Kč			
Oprávnění pro			
STOFANO, spol. s r.o., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000			
Praha, RČ/IČO: 45147621			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1038			
Listina Smlouva V2 2665/1994.			
POLVZ:169/1994 Z-8500169/1994-206			
Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 12.2.2001 /založeno pod Z-603/2003/.			
Z-7449/2006-206			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
Poznámky a další obdobné údaje			
Typ vztahu			
o Omezení dispozičních práv			
zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty.			
-k č.j.97 K 48/99			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. St. 1038			
Listina Jiná listina ze dne ze dne 13.12.2000.			
POLVZ:12/2001 Z-8500012/2001-206			
lomby a upozornění - Bez zápisu			
Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
istina			
Smlouva (dohoda) V1 97/1993 kupní smlouva ze dne 19.1.1993, právní účinky vkladu ke dni 28.1.1993.			
POLVZ:63/1993 Z-8500063/1993-206			
Pro: Šimáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice RČ/IČO: 615228/6503			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.			
strana 1			

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2020 13:35:02

Opec: 571784 Libiā

List vlastnictvi: 3606

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

istina

↳ Dohoda o vypořádání BSM V7 2273/1996 ze dne 26.8.1996, právní účinky vkladu ke dni 27.8.1996.

POLVZ:128/1996

Z-8500128/1996-206

Pro: Šimáková Alena, Byškovická 1318, 27711 Neratovice

RC/ICO: 615228/6503

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

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

```
yhotov11;
```

Vyhotoveno: 24.07.2020 13:40:53

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

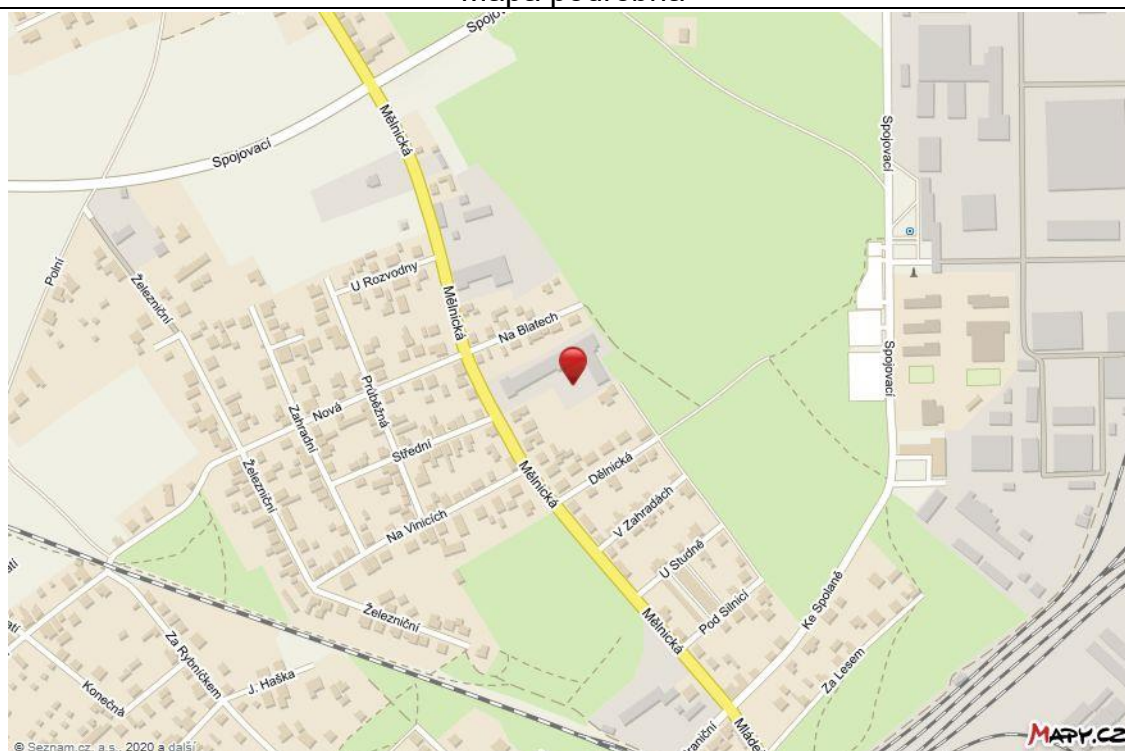
photoveno dálkovým přístupem.

odpis, razitko:

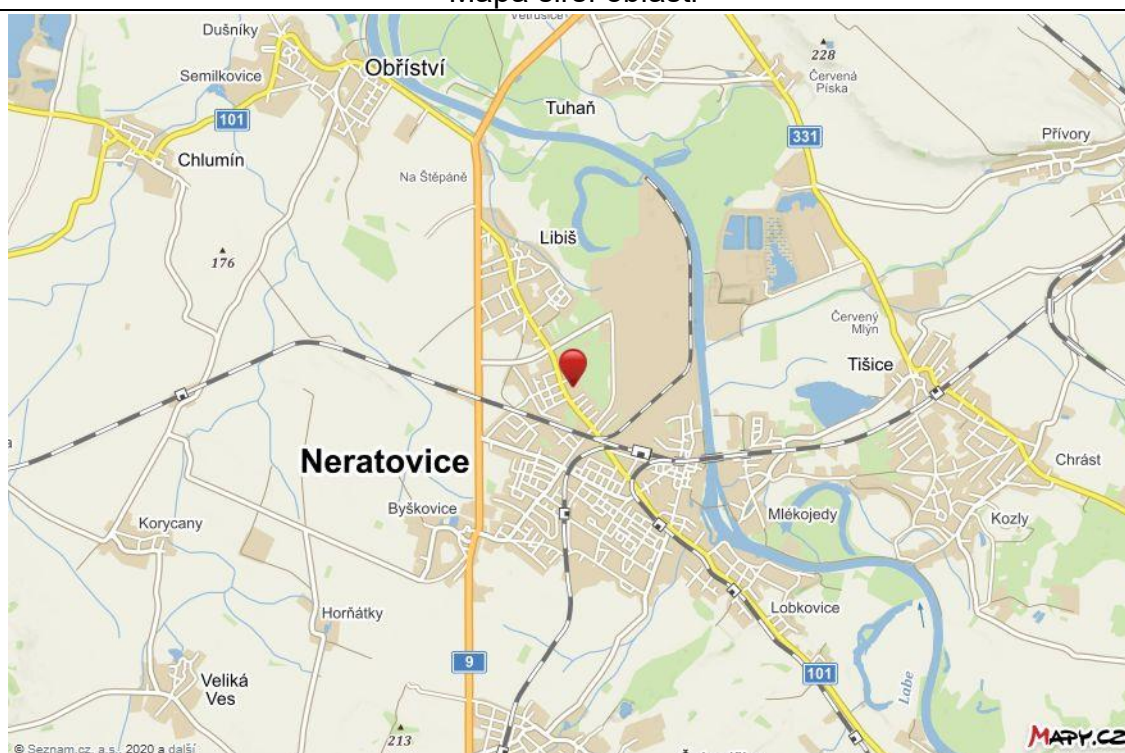
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

Mapa podrobná



Mapa širší oblasti



Fotodokumentace ze dne 12.8.2020



Budova pro obchod a administrativu



Pozemek p.č.491/1



Administrativní budova



Výrobní a skladové haly



Skladová hala na p.č.st.1174



Jihovýchodní nároží



Nádvoří areálu



Skladová hala na p.č.st.1174 - interiér

Fotodokumentace ze dne 12.8.2020



Severovýchodní nároží



Východní hranice



Severní hranice - pohled na západ



Kotelna



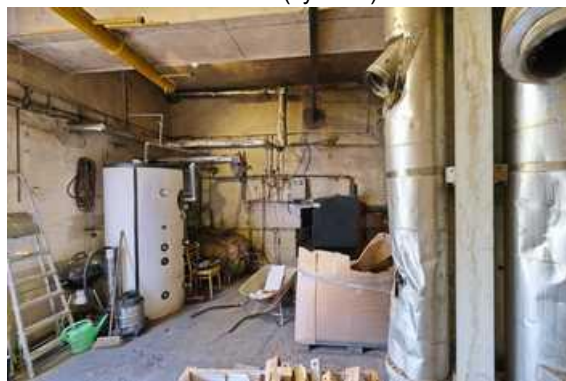
Severní hranice pohled na východ



Hala skladová (výrobní) interiér



Budova pro obchod a administrativu - interiér



Kotelna - interiér

Fotodokumentace ze dne 12.8.2020



Interier administrativa



Interier administrativa

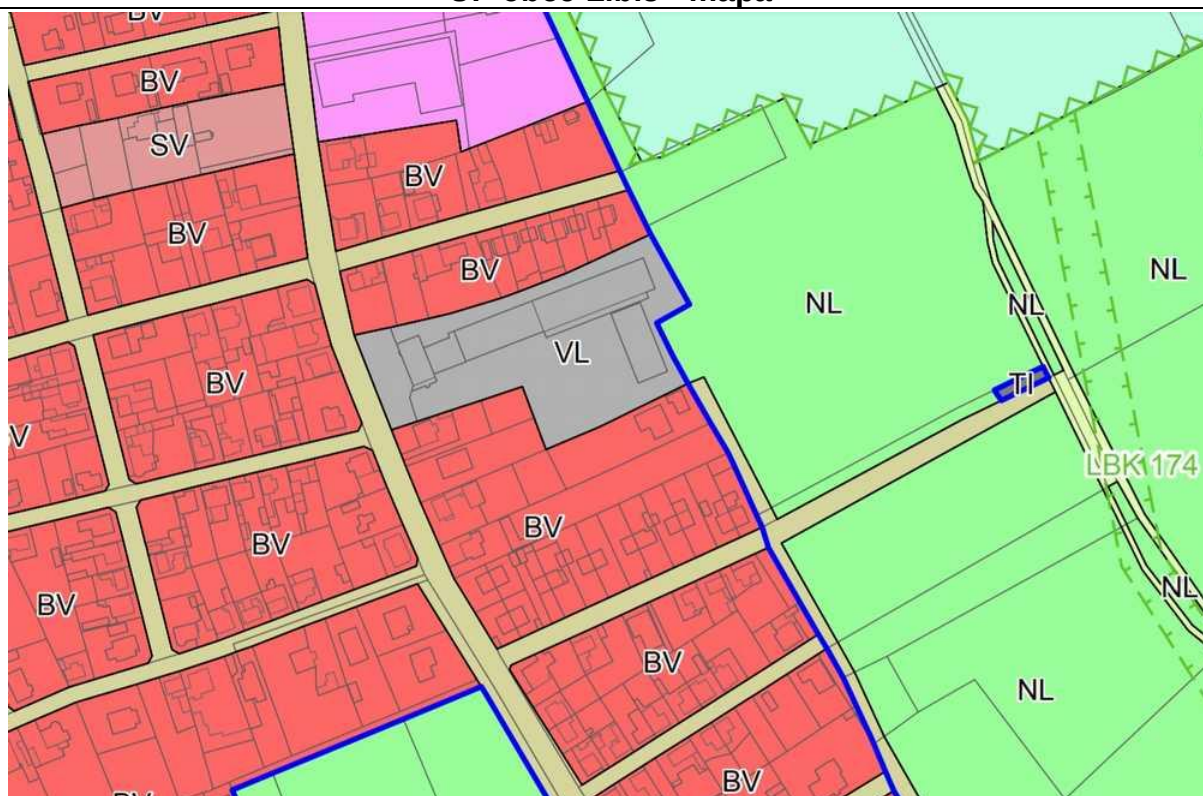


Inetier administrativa

Informativní katastrální mapa



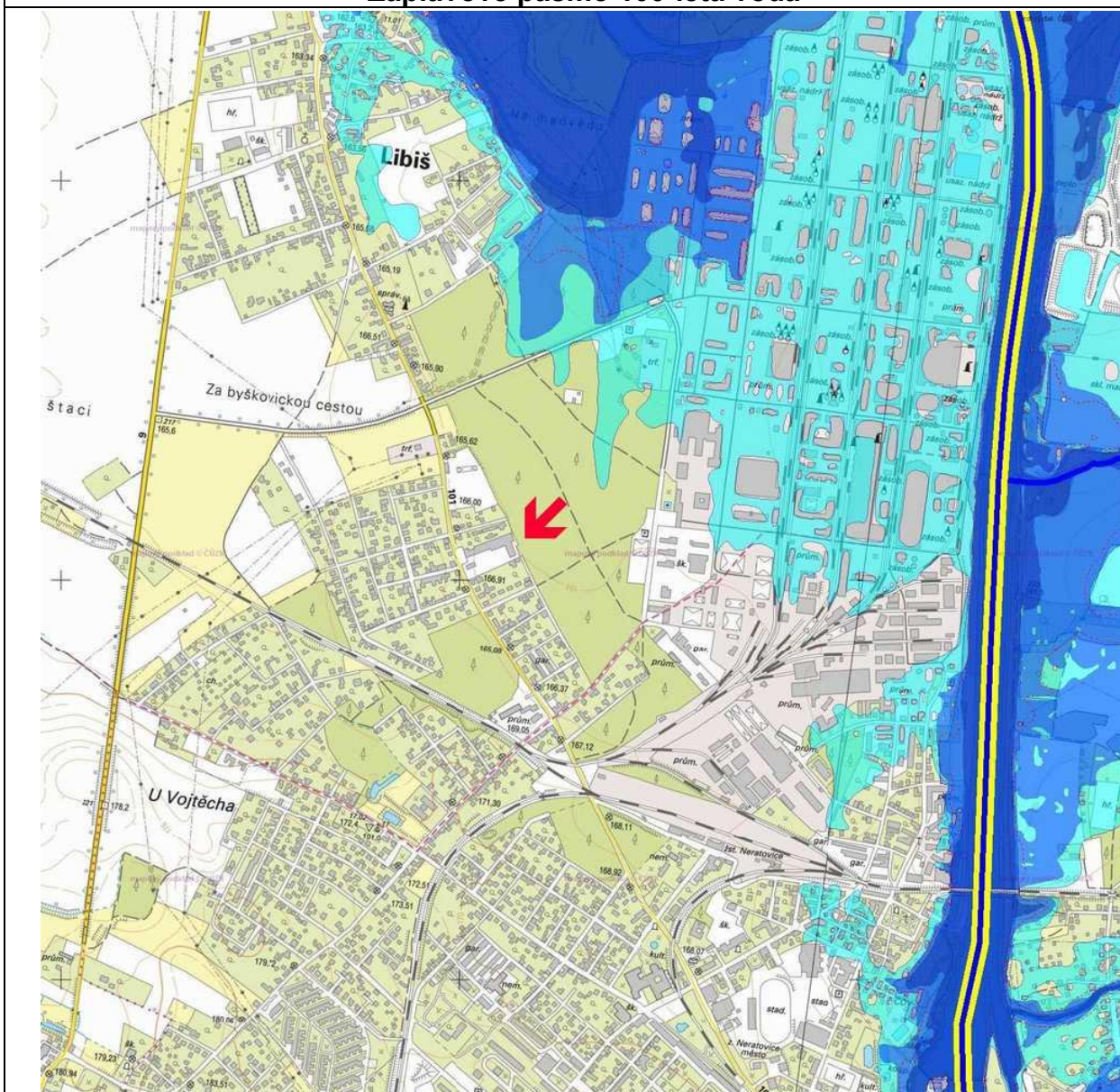
ÚP obce Libiš - mapa



ÚZEMNÍ PLÁN LIBIŘ

stav	návrh	
		hranice řešeného území - obce Libiř (k.ú. Libiř)
		hranice zastavěného území k 26.3.2018
		hranice zastavitelných ploch
		hranice ploch přestavby
		hranice ploch změn v krajině
		podmínka územní studie
		bydlení v bytových domech
		bydlení v rodinných domech
		plochy smíšené obytné - venkovské
		rekreace - zahrádkové osady
		občanské vybavení - veřejná infrastruktura
		občanské vybavení - komerce malá a střední
		občanské vybavení - tělovýchova a sport
		občanské vybavení - hřbitovy
		dopravní infrastruktura - silniční
		dopravní infrastruktura - parkoviště
		dopravní infrastruktura - garáže
		dopravní infrastruktura - železniční
		výroba a skladování - lehký průmysl
		výroba a skladování - těžký průmysl a energetika
		výroba a skladování - zemědělská výroba
		technická infrastruktura - inženýrské sítě
		plochy pro nakládání s odpady
		veřejná prostranství - veřejná zeleň
		zeleň soukromá a vyhrazená
		plochy vodní a vodohospodářské
		plochy zemědělské
		plochy lesní
		plochy smíšené nezastavěného území - přírodní

Záplavové pásmo 100-letá voda



Záplavové pásmo 500-letá voda - povodeň 2002

