ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090258/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Sofie Pondikasová, insolvenční správce dlužníka ABS - stavební společnost s.r.o. Náměstí 4/2, Chudeřice, 41801 Bílina
Číslo jednací:	KSUL 23 INS 5044/2024
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127, k.ú. Světec, obec Světec, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno dne:	21.11.2024
Zpracováno ke dni:	21.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 24.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127, zapsané na listu vlastnictví č. 464, pro katastrální území Světec, obec Světec, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka ABS – stavební společnost s.r.o., sp. zn. KSUL 23 INS 5044/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127
Adresa předmětu ocenění:	Světec č.p. 127, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Světec
Katastrální území:	Světec
Počet obyvatel:	976

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **871,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Mgr. Pondikasová, insolvenční správce.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

ABS - stavební společnost s.r.o., Náměstí 4/2, Chudeřice, 41801 Bílina.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127 zapsaný na listu vlastnictví č. 464, pro katastrální území Světec, obec Světec a okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou stavbu se sedlovou střechou. Založení stavby pravděpodobně na mělkých kamenných pasech, svislé nosné konstrukce kamenné nebo smíšené, tloušťka obvodového zdiva cca 65 cm. Fasáda stavby vápenocementová zatíraná. Stropy dřevěné trámové a betonové. Střecha sedlová s pálenou skládanou krytinou, klempířské prvky úplné pozinkované. Centrální schodiště betonové.

Vnitřní omítky vápenocementové, okna dřevěná zdvojená. Ve stavbě umývárny a koupelna, vybavení standardními umyvadly, vana, splachovací WC. Dveře dřevěné a náplňové, osvětlení stropními svítidly.

Objekt je napojen na elektřinu (230/400 V), plyn, vodovod, splašky svedeny do žumpy na pozemku odlišného vlastníka. Vytápění objektu tepelným čerpadlem a solárními panely s ústředním rozvodem do klasických radiátorů.

Stavba odhadem z přelomu 18. a 19. století, prošla v předchozích letech průběžnou modernizací. Stavebně technický stav objektu je poměrně dobrý, vnitřní součásti spíše v mezním stavu.

Dispozice stavby:

Název	Výměra (m^2)
1.NP	
Dílna	17,50
Dílna	12,70
Chodba	4,42
Sklad (pod schodištěm)	3,02
Dílna	19,36
Sklad (zásobníky)	16,00
Sklad (kotelna)	3,38
Sklad (pod schodištěm)	3,15
Chodba	3,80
Umývárny	8,75
WC	1,02
Šatny	17,93
Denní místnost - kuchyňka	13,80
Chodba	2,86
WC (sklad)	3,57
Kancelář	19,92
Celkem 1.NP	**151,18**
2.NP	
Schodiště	5,05
Sklad	18,31
Sklad	13,18
Schodiště	5,05
Chodba	4,90
Místnost	20,54

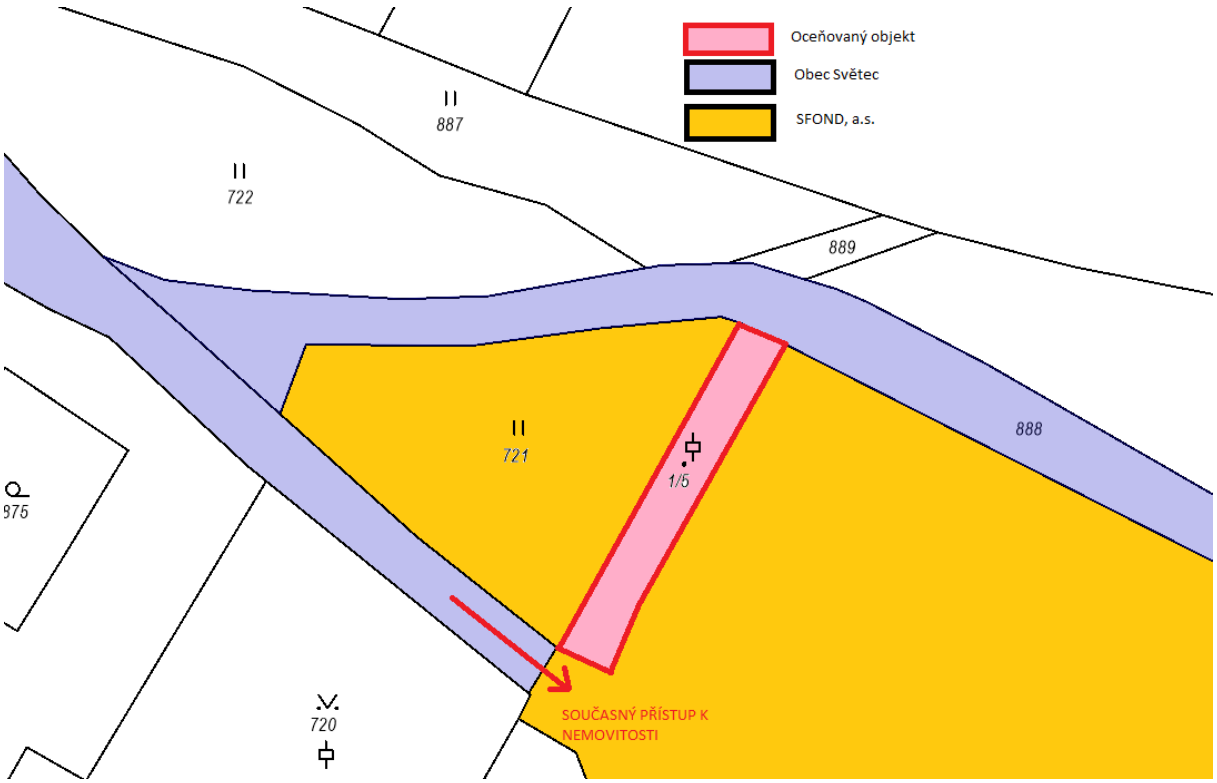
Místnost	23,11
Chodba s WC	3,44
Koupelna	5,80
WC	1,24
Kuchyňka	19,70
Místnost	26,43
Sklad (archiv)	14,72
Celkem 2.NP	**161,47**
Celkem podlahová plocha	**312,65**

Popis pozemku:

Pozemek parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127 zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 232 m^2. Pozemek je zcela zastavěn stavbou.

Přístup a parkování:

Přístup do objektu je v současné době pouze přes pozemky odlišného vlastníka, bez zřízených věcných břemen. Přístup k objektu je možný také z obecního pozemku, to by však vyžadovalo určité stavební úpravy ve smyslu vstupu do nemovitosti.



Širší vztahy:

Pozemek leží na severním okraji obce. V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou uvedeny tyto další záznamy:

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ABS - stavební společnost s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ABS - stavební společnost s.r.o.

Záznam o konkursním řízení se s ohledem na účel posudku nijak nepromítá do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127
	Celková výměra	232 m^2
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	současný přístup přes pozemky ve vlastnictví třetí osoby
	Stavby na pozemku	stavba č.p. 127
Širší vztahy	Popis okolí	bez vlivu
	Poloha v obci	severní okraj obce

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez vlivu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	nemovitá kulturní památka prohlášení konkursu

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup přes pozemky odliušného vlastníka	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,818}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,450}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,368}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,446}$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,450**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,450 = \mathbf{0,446}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	871,-	0,446		388,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1/5	232	388,47	90 125,04
Stavební pozemek - celkem			232		**90 125,04**

1.2. Stavba č.p. 127

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Stavba č.p. 127

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	232,00 m^2	6,00 m	1 392,00
Součet	**232,00 m^2**		**1 392,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 392,00 / 232,00	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	232,00 / 1	= 232,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(232)*(6,00)	=	1 392,00 m^3
Zastřešení	232*3,10/2	=	359,60 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 392,00 m^3
Zastřešení	Z	359,60 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 751,60 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9484
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 066,37**
Plná cena: 1 751,60 m^3 * 3 066,37 Kč/m^3	=	**5 371 053,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 225 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 255 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 225 / 255 = 88,2 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Stavba č.p. 127 - věcná hodnota	=	**805 658,05 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba č.p. 127	=	805 658,05 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**805 658,05 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Porovnávané vzorky pro pronájem

Světec č.p. 127, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - využití	K3 - vybavení	K4 - stav	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Světec č.p. 127, okres Teplice	výrobně skladovací (kanceláře)	průměrné, TČ a solární technologie	dobrý	přístup přes pozemky odlišného vlastníka
1	Želénky, Zabrušany, okres Teplice	srovnatelné	mírně horší	srovnatelné	lepší
2	Suché, Modlany, okres Teplice	srovnatelné	mírně horší	srovnatelné	lepší
3	Pražská, Teplice, okres Teplice	srovnatelné	mírně horší	srovnatelné	lepší

Korekce na vlastnosti porovnávaných vzorků

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 využití	K3 vybavení	K4 stav	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	119,66 Kč	0.9	107,69 Kč	1	1	0.98	1	1.1	1.078	99,90 Kč
2	139,53 Kč	0.9	125,58 Kč	1	1	0.98	1	1.1	1.078	116,49 Kč
3	163,64 Kč	0.9	147,27 Kč	1.05	1	0.98	1	1.1	1.1319	130,11 Kč

Celkem průměr	115,50 Kč
Minimum	99,90 Kč
Maximum	130,11 Kč
Směrodatná odchylka - s	15,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	100,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	130,63 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajmutelné plochy	312,00	1 384,62	36 000,-	432 000,-
Výnosy celkem				432 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	432 000,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 90 125,04 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 232,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 232,00 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 90 125,04 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	4 506,25 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
432 000,00 * 40 %	-	172 800,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	254 693,75 Kč
Míra kapitalizace 6,10 %	/	6,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**4 175 307,38 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	805 658,05 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	4 175 307,38 Kč
Rozdíl	R	=	3 369 649,33 Kč

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

CV * 1,10	=	4 592 838,12 Kč
Stavba č.p. 127	**=**	**4 592 838,12 Kč**
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**90 125,04 Kč**
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	**=**	**4 682 963,16 Kč**

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti		4 682 963,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	90 125,04 Kč	
1.2. Stavba č.p. 127	4 592 838,- Kč	
	= 4 682 963,- Kč	

Zjištěná cena - celkem: 4 682 963,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 682 960,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Světec č.p. 127, okres Teplice								
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - velikost stavby	K4 - využití	K5 - technologické vybavení	K6 - přístup, parkování	K7 - stav	K8 - omezení, rizika, nesoulady
Oceňovaný objekt	Světec č.p. 127, okres Teplice	232 m^2	313 m2	sklady - výroba - kanceláře	solární panely + technologie	současný stav: přístup přes pozemky jiných vlastníků	dobrý	nemovitá kulturní památka
1	Husova č.p. 191/28a, Duchcov, okres Teplice	303 m^2	250 m2	srovnatelné	bez výrazného vlivu nebo není	lepší	mírně horší	-
2	Tovární, Dubí, okres Teplice	1614 m^2	380 m2	srovnatelné	bez výrazného vlivu nebo není	lepší	horší	-
3	Žižkova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	809 m^2	259 m2	mírně horší	bez výrazného vlivu nebo není	lepší	horší	-

Tabulka provedených korekcí

Č.	Cena inzertní	Koef. redukce prameny ceny	Cena po redukci	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 velikost stavby	K4 využití	K5 technologické vybavení	K6 přístup, parkování	K7 stav	K8 omezení, rizika, nesoulady	IO	cena oceň. objektu Kč	cena oceň. objektu po redukci (Kč/IO)
1	10 000,00	1,00	10 000,00	1,02	1,01	1,02	1,00	0,80	1,10	0,85	1,05	0,83	10 000,00	12 116,78
2	11 842,11	1,00	11 842,11	1,02	1,13	1,04	1,00	0,80	1,10	0,80	1,05	0,89	11 842,11	13 364,58
3	18 725,87	1,00	18 725,87	1,08	1,07	1,02	1,00	0,80	1,10	0,80	1,05	0,87	18 725,87	21 491,78

Celkem průměr	**15 657,71**
Výběrová směrodatná odchylka (s)	5 090,82
Minimum	12 116,78
Maximum	21 491,78
Pravděpodobná spodní hranice (-s)	**10 566,89**
Pravděpodobná horní hranice (+s)	**20 748,54**

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K3 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K4 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití. K5 diferencuje rozdíly v rozsahu technologického vybavení jež je součástí stavby. K6 zohledňuje přístup k nemovitosti a možnosti parkování. K7 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu. K8 zohledňuje rizika, případně nesoulady a jiné dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

15 657,71 Kč/m^2

* 312 m^2

= 4 885 206 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 885 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **4.682.960,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **4.885.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 1/5 jehož součástí je stavba č.p. 127, zapsané na listu vlastnictví č. 464, pro katastrální území Světec, obec Světec, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

4.885.000,- Kč

Slovy: Čtyřimilionyosmsetosmdesátpěttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.03.2025

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.03.28 09:54:34 +01'00'

Martin Svoboda
Digitálně podepsal Martin Svoboda
Datum: 2025.03.31 15:02:33 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.03.28 09:54:19 +01'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2025.04.06 15:26:10 +02'00'

Martin Svoboda | Martin Málek | Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 090258/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1/5
Obec:	Světec [567841]
Katastrální území:	Světec [760366]
Číslo LV:	464
Výměra [m^2]:	232
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Světec [160369]; č. p. 127; zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1/5
Stavební objekt:	č. p. 127
Adresní místa:	č. p. 127

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ABS - stavební společnost s.r.o., Náměstí 4/2, Chudeřice, 41801 Bílina	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

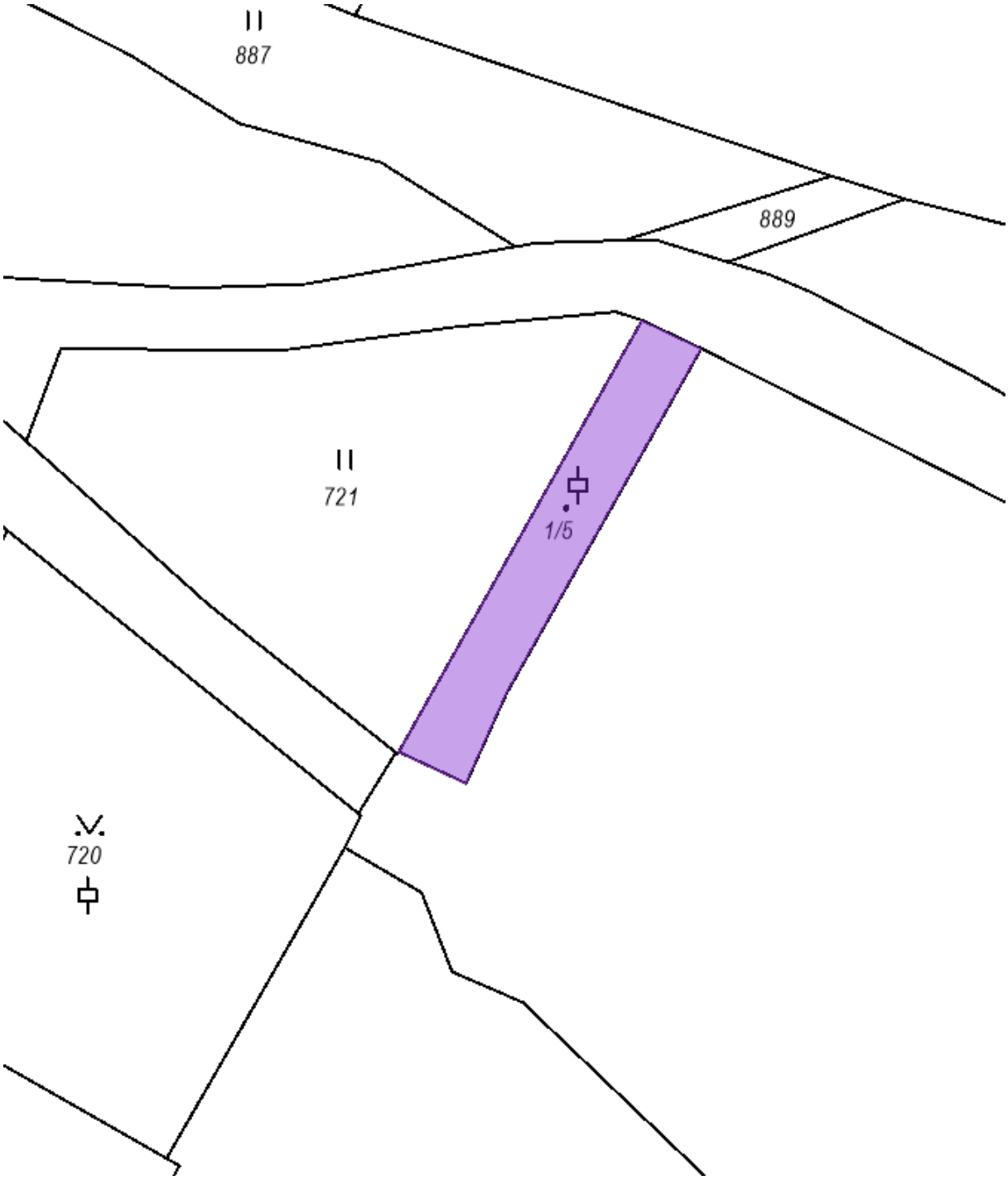
Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ABS - stavební společnost s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ABS - stavební společnost s.r.o.

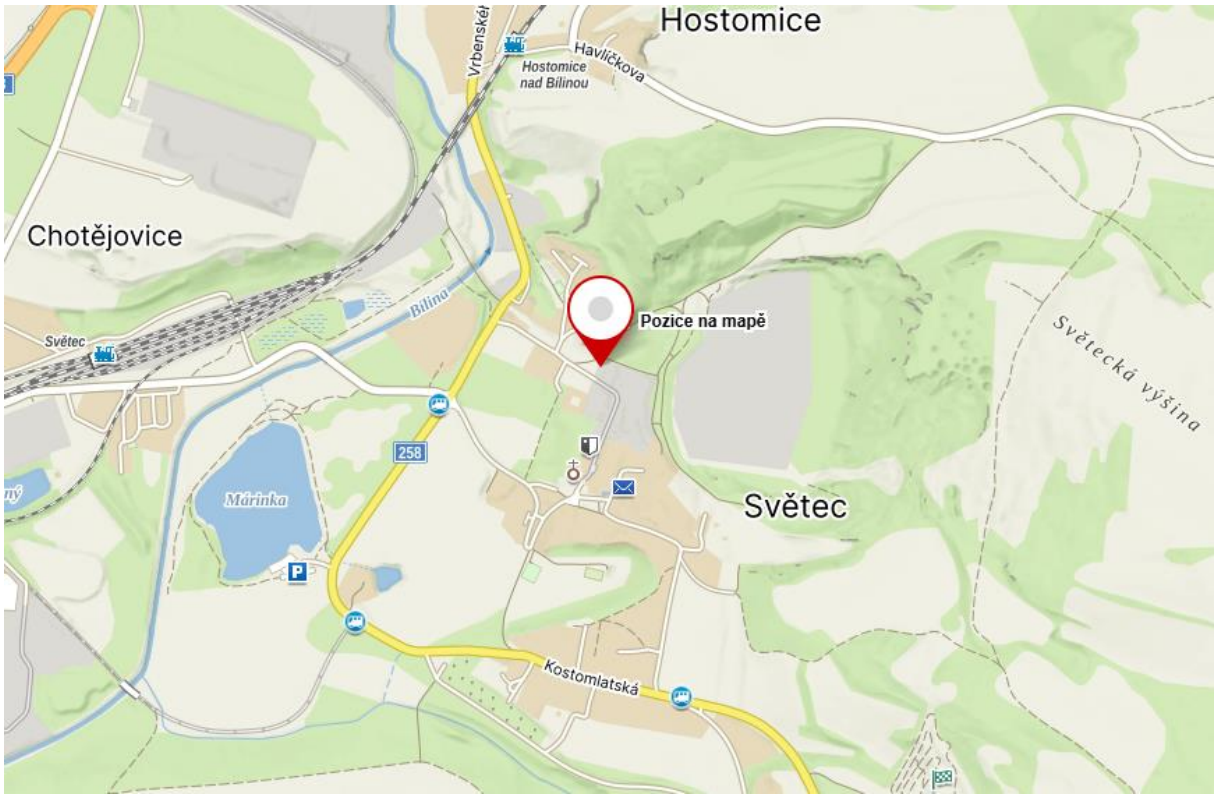
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

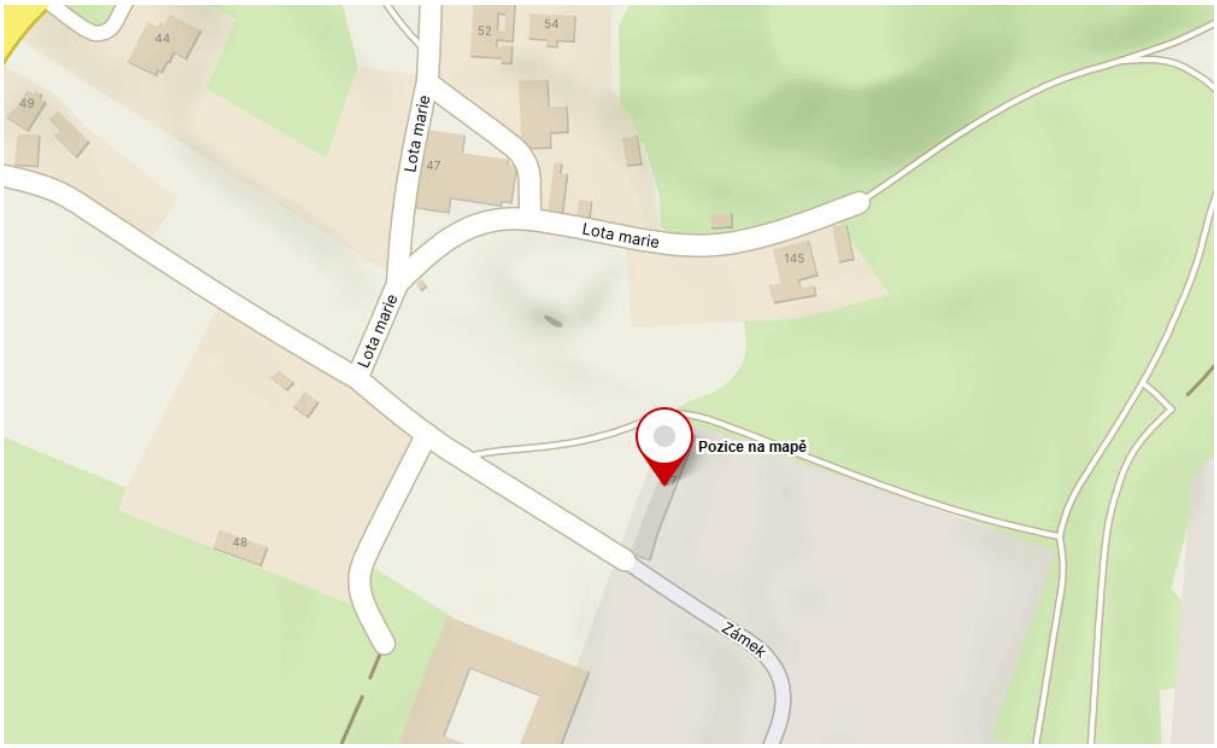
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Katastrální mapa



Situační mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění

Celkový pohled na stavbu

Celkový pohled na stavbu

Celkový pohled na stavbu

Celkový pohled na stavbu

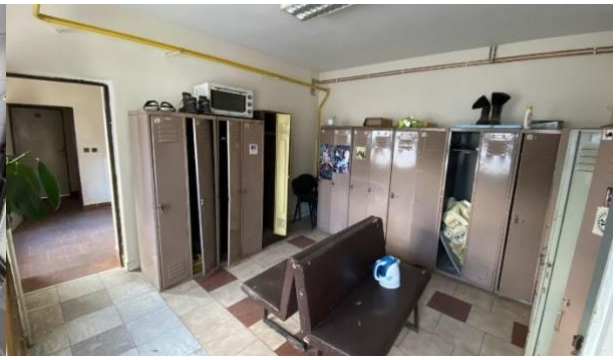
Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby



Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Interiéry stavby

Fotovoltaika na střeše budovy

Fotovoltaika na střeše budovy

Srovnávané nemovitosti - prodeje

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

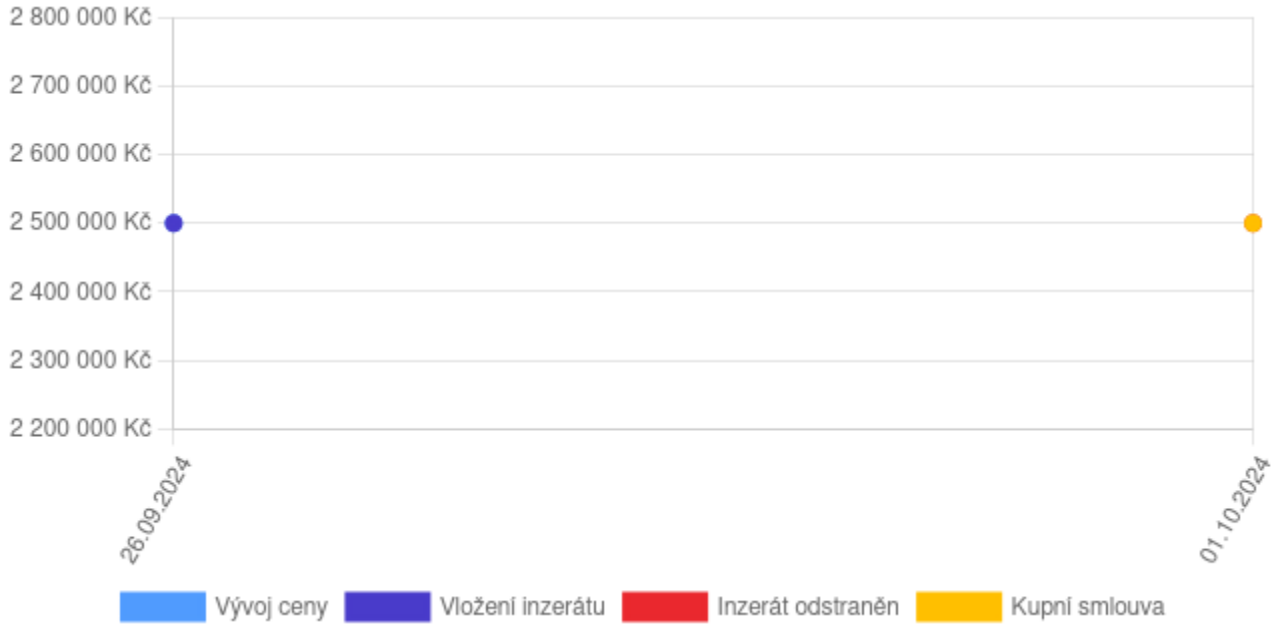
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Husova č.p. 191/28a, Duchcov, okres Teplice	**Cena dle KS**	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2024	**Číslo řízení**	V-5406/2024-509
Druh komerční nemovitosti	Výroba	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	120V, 230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	303 m^2
Užitná plocha	250 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	2	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Přízemní		

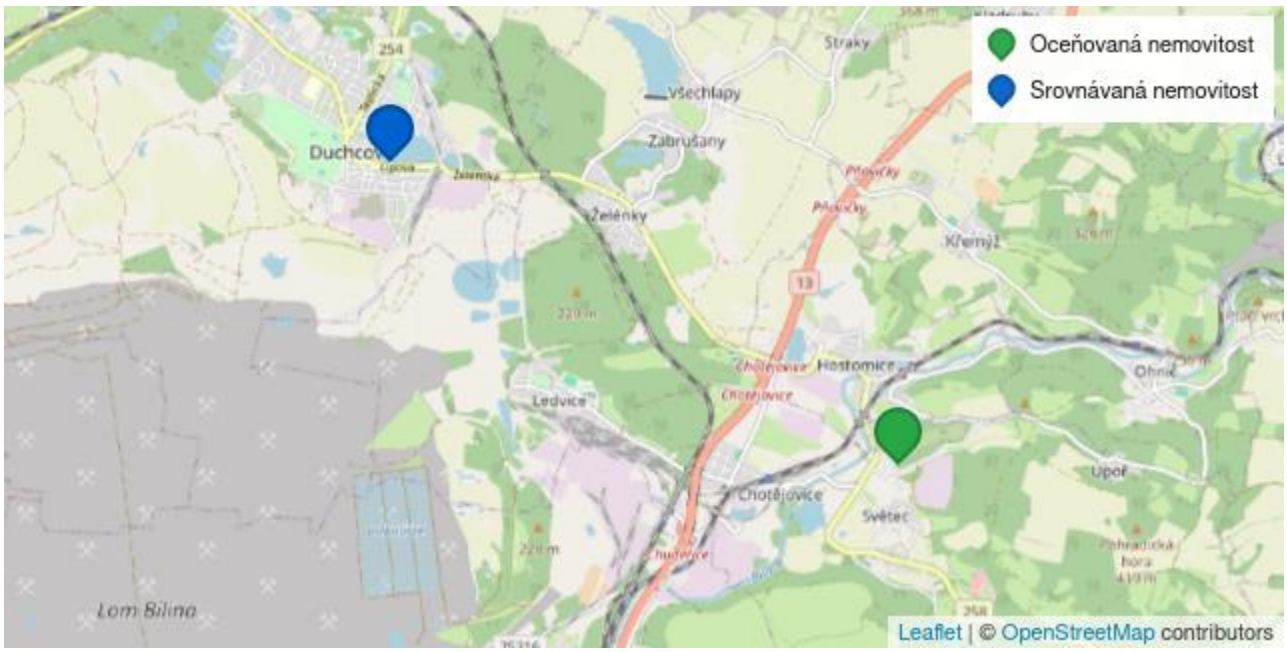
Nabízíme k prodeji řadový dům v obci Duchcov, který je v současné době využívaný jako dílna k kovoobrábění, kovovýrobě a zámečnictví. V přední části objektu se sedlovou střechou se nachází sklad, koupelna s toaletou a schody do patra, kde je prostor využívaný jako kancelář. V další části objektu s rovnou střechou se nachází dílna, kde se obrábí kov. Objekt se nabízí bez vybavení, v případě zájmu, lze odkoupit i zaběhnutou dílnu se stroji a materiálem. Dům je k dispozici na podzim.V-5406/2024-509

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

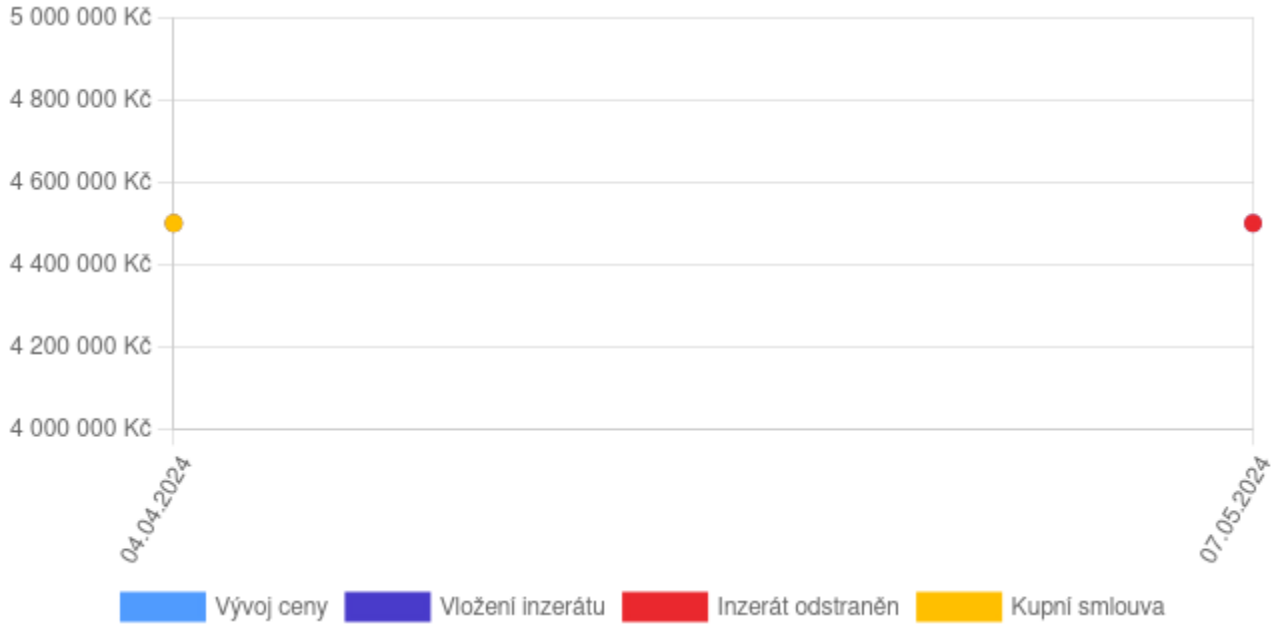
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tovární, Dubí, okres Teplice	**Cena dle KS**	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2024	**Číslo řízení**	V-1853/2024-509
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Poznámka k ceně**	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 614 m^2
Užitná plocha	380 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Typ objektu	Přízemní		

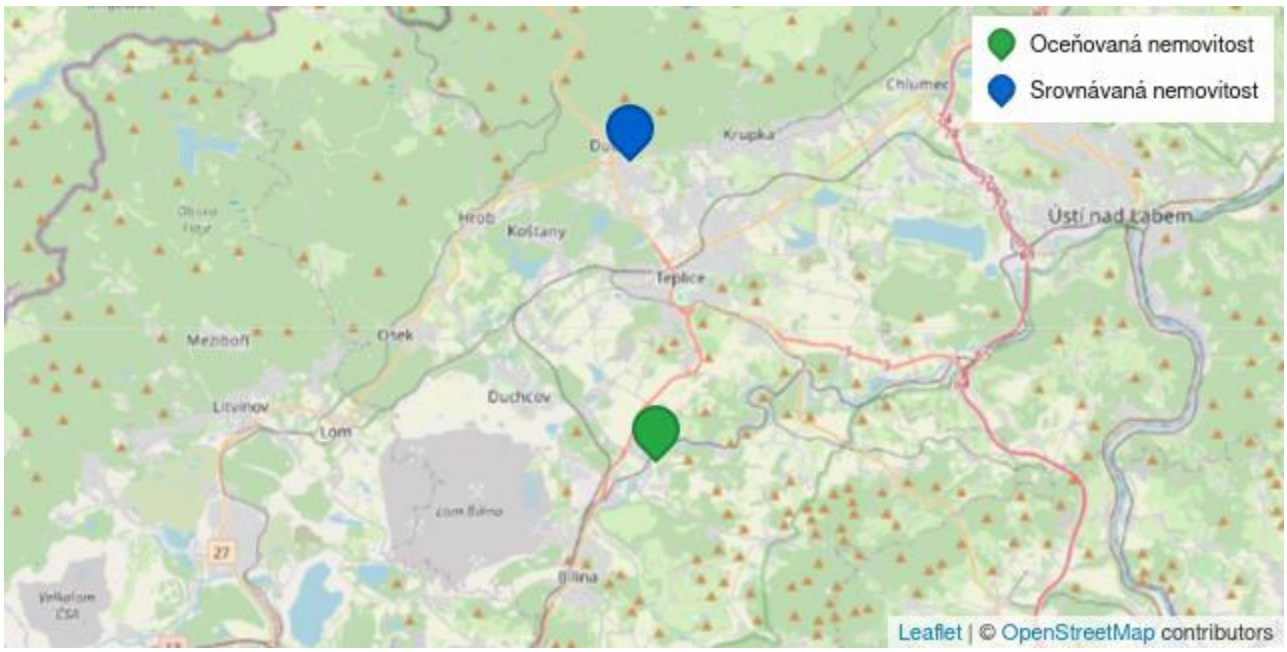
S potěšením vám, ve výhradním zastoupení majitele, k prodeji nabízím velice lukrativní, velké skladovací prostory přímo v centru města Dubí, části Bystřice, v ulici Tovární. Je zde celkem 7 kanceláří a sklady, které mají ohromný potenciál k podnikatelským účelům. Prostory disponují výměrou 491 m2. Celková rozloha pozemku činí 1123 m2. Kanceláře a sklady jsou rozděleny vstupní chodbou se společným vchodem. Vnitřní prostory budovy, musí projít částečnou rekonstrukcí. V budově je zaveden plyn. Elektřina i voda je sdílená. Dále je zde možnost využití i víceúčelové rampy. Prostory jsou momentálně využity jako sklad. Po domluvě může být vše ihned vyklizeno a k dispozici. Pro více informací o nabídce a pro domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

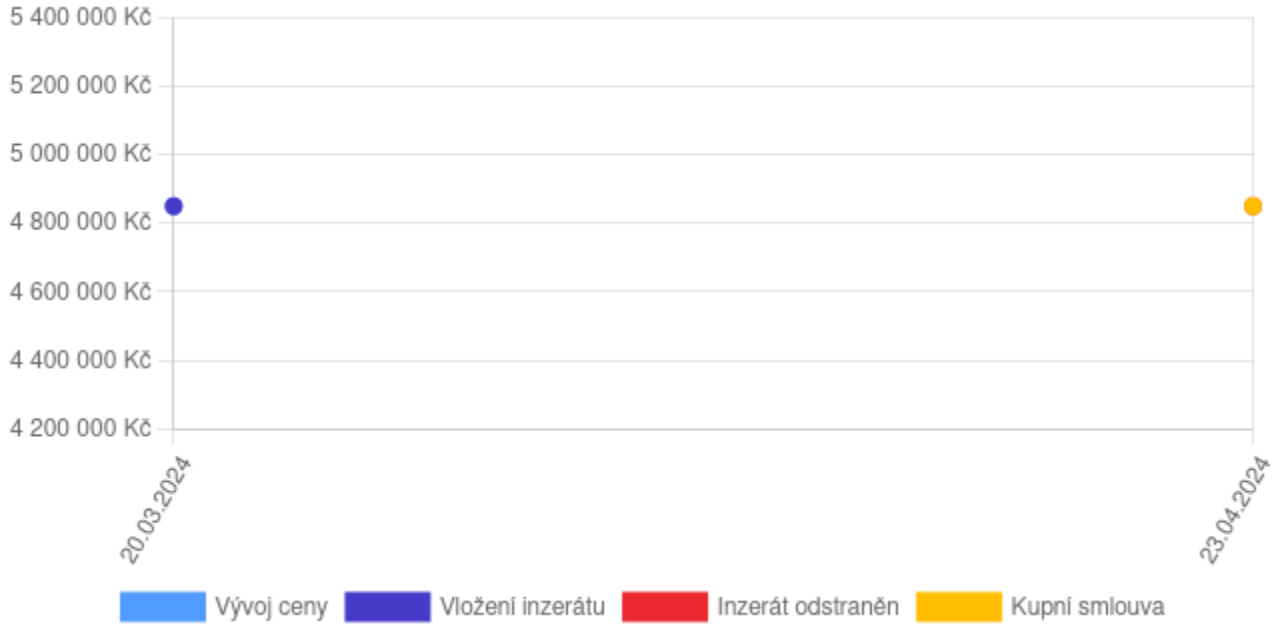
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Žižkova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	4 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2024	**Číslo řízení**	V-2313/2024-510
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Poznámka k ceně**	včetně provize rk, která zahrnuje veškerý právní a finanční servis
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Septik
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Elektřina**	230V
Druh pozemku	Komerční pozemek	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	809 m^2	**Užitná plocha**	809 m^2
Podlahová plocha	259 m^2	**Vytápění**	Elektrokotel
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Silnice, Autobus, Dálnice
Typ objektu	Přízemní		

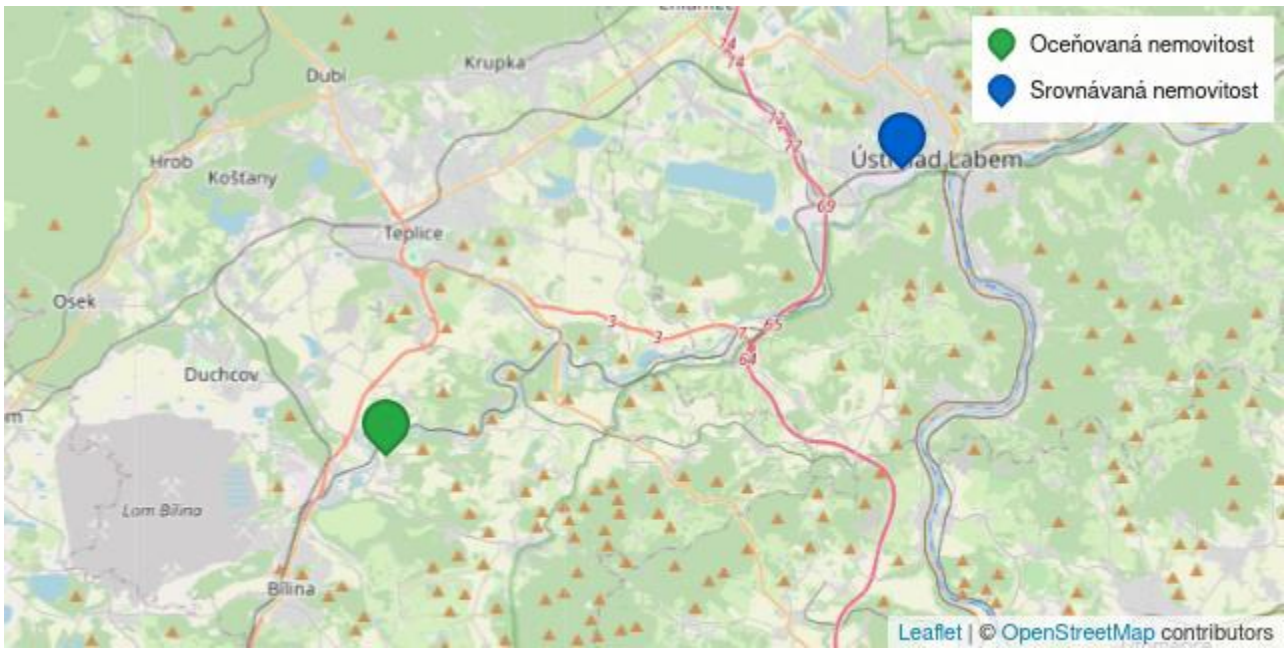
Nabízíme Vám prodej komerčních prostor - Autoservis o zastavěné ploše 259m2 s oplocenými pozemky o celkové ploše 809m2 v Ústí nad Labem, Žižkova ulice. Autoservis se skládá ze 4 dílen, recepce, kanceláře, wc atd. Více informací u makléře.V-2313/2024-510

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

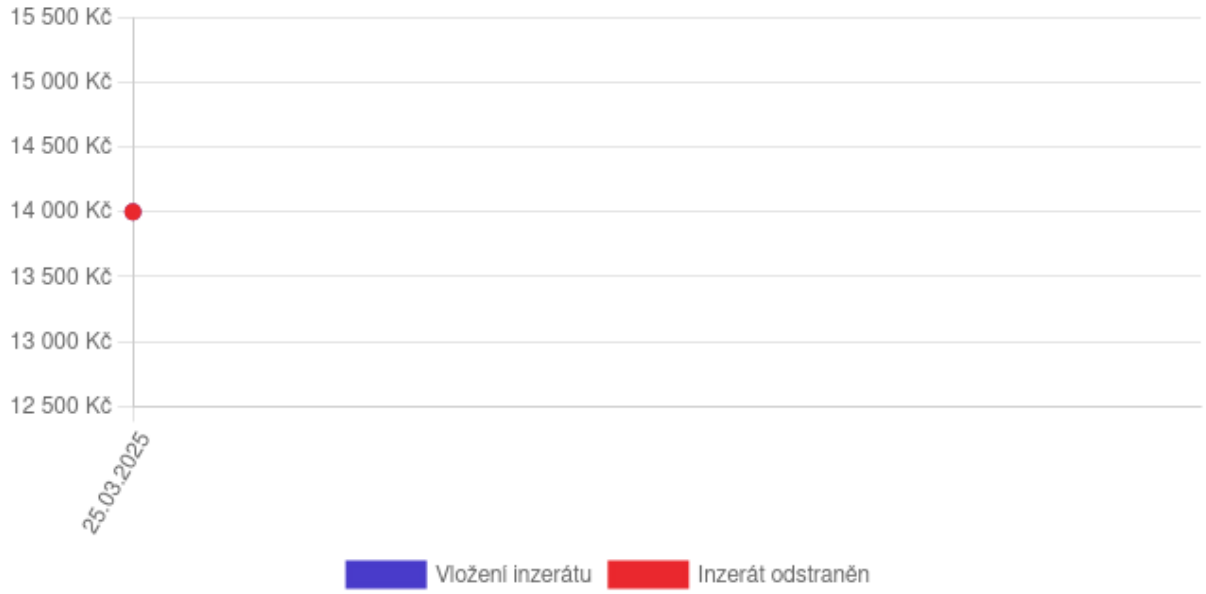
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Želénky, Zabrušany, okres Teplice	**Cena**	14 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	**Druh pozemku**	Komerční pozemek
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	117 m^2
Užitná plocha	117 m^2	**Podlaží bytu**	1
Typ objektu	Přízemní		

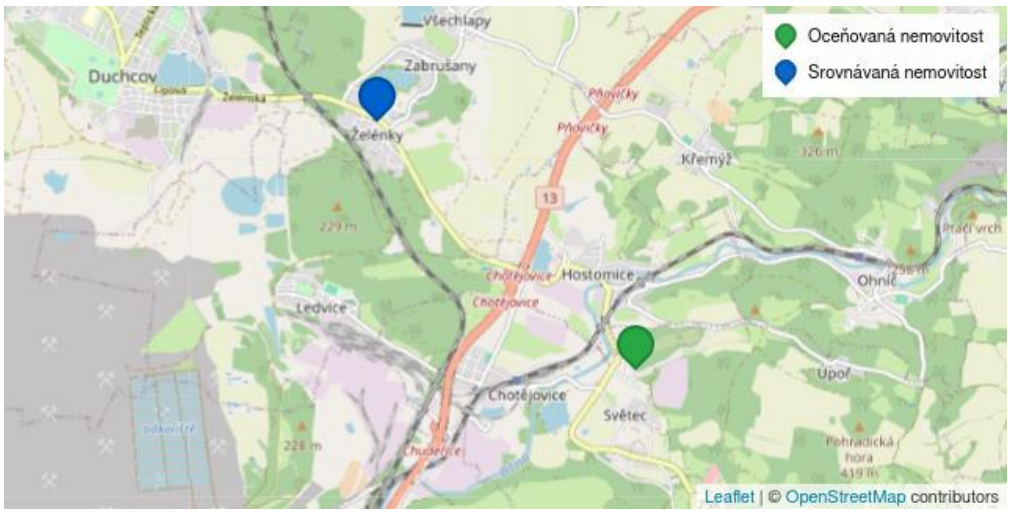
K pronájmu prostorné výrobní prostory / dílna v soukromém vlastnictví (117 m2) v obci Zabrušany, ulice Želénky 28. Vjezdová vrata výška 3,5 m, šířka 4 m.Prostory jsou v dobrém stavu s rozměry 18 m x 6,5 m a posledním nájemníkem byly využívány jako autodílna. Součástí vybavení je jeřáb a pracovní stůl, dále kuchyňka, odpočinková místnost a WC. Hlavní prostor dílny v současnosti není vytápěn, ale je možné se s majitelem domluvit na instalaci krbových kamen při dlouhodobějším pronájmu.Do dílny je zavedena pitná voda a elektřina 220 V a 400 V.V kuchyňce , WC a odpočinkové místnosti je topení zavedeno. Vhodné i jako skladovací prostory.Součástí nájmu jsou dvě parkovací místa a na dalších je možné se domluvit s majitelem. Parkování též možné na obecním pozemku v blízkosti karáže.Dílna je umístěna v oploceném areálu, vrata jsou na dálkové ovládání.Nájemné: 14.000,-/měsíčně (v ceně voda, topení, internet)platba za společnou elektřinu na dvoře 150,-Kč měsíčně.Záloha na elektřinu bude domluvena dle předpokládané spotřeby.Volná od 01.01.2025Jistina ve výši dvou nájmů + provize RK ve výši jednoho nájmu.Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



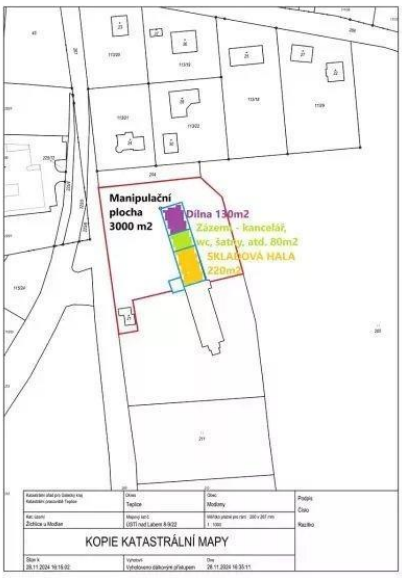
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

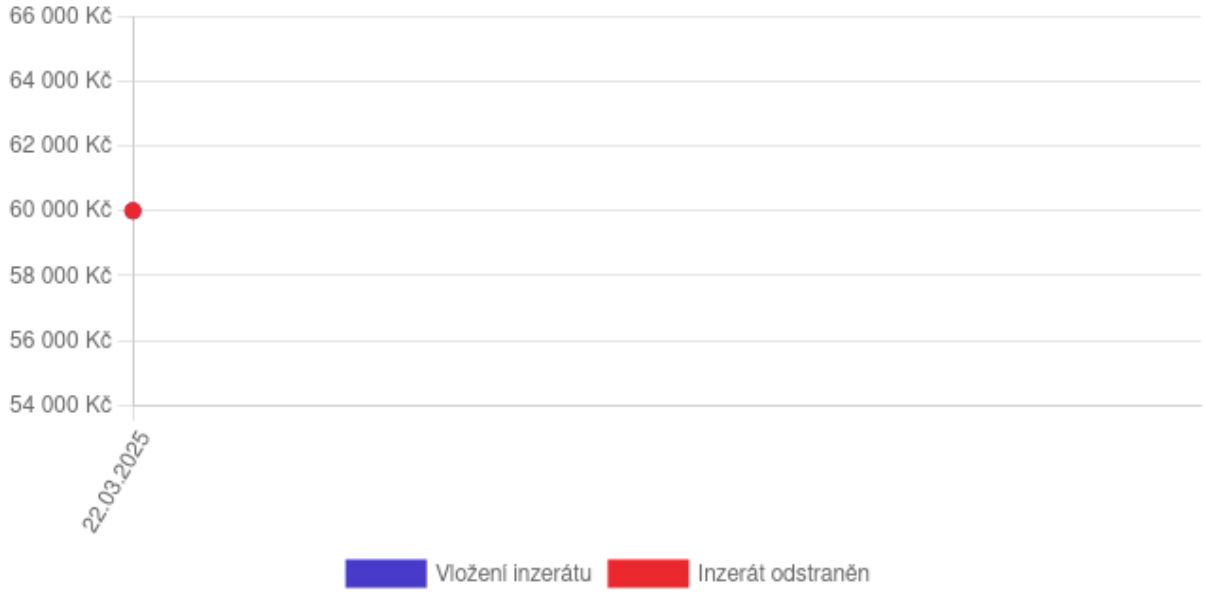
Lokalita	Suché, Modlany, okres Teplice	**Cena**	60 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Septik	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Druh pozemku**	Komerční pozemek
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	430 m^2	**Užitná plocha**	430 m^2
Podlahová plocha	3 430 m^2	**Vytápění**	Jiné
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme k pronájmu část AREÁLU v obci Suché, okr.Teplice pro dílenskou, logistickou, stavební a jim podobné činnosti. Areál je možné využívat ihned s potřebnými úpravami. Cena k pronájmu je k jednání.

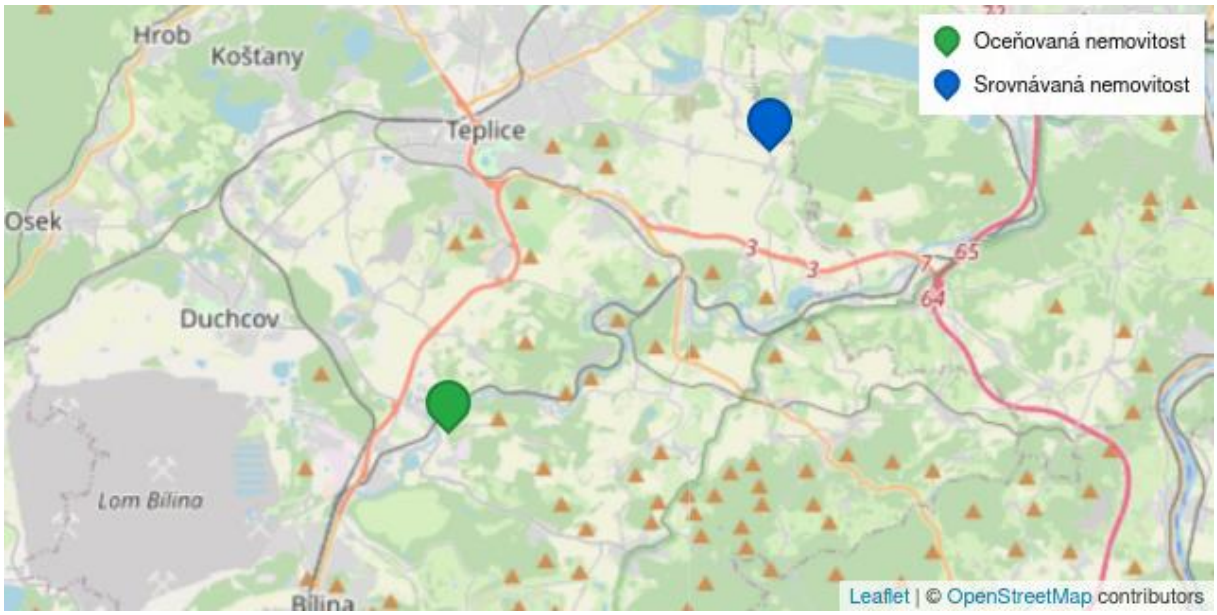
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



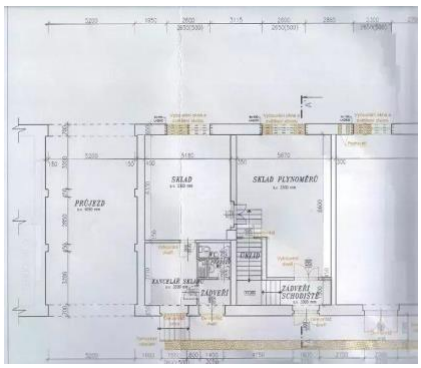
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

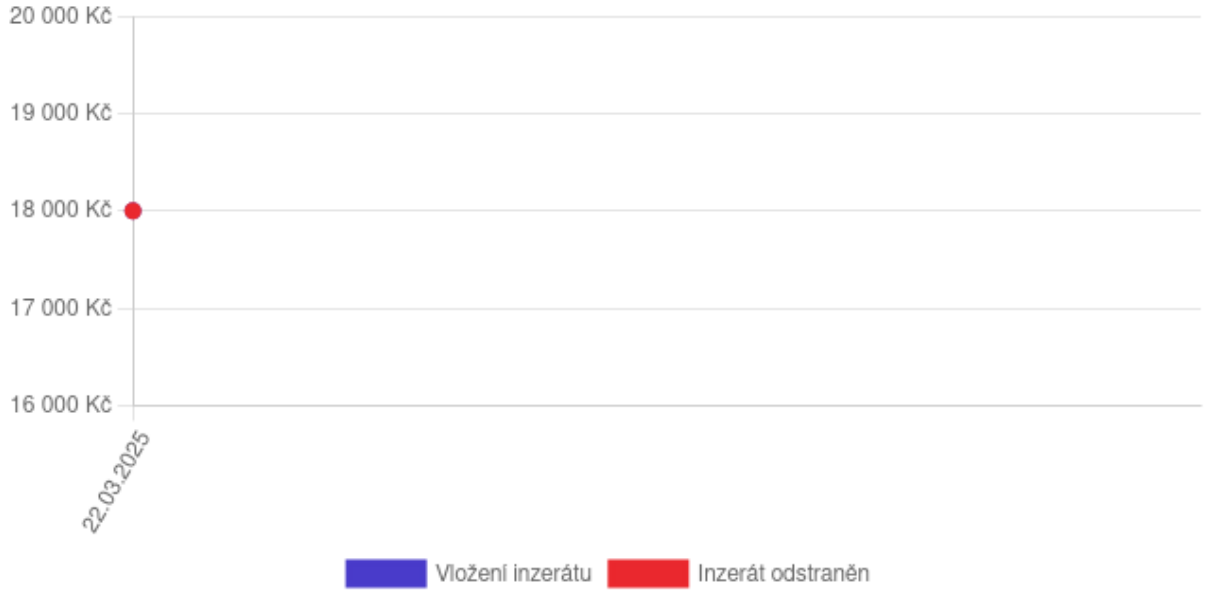
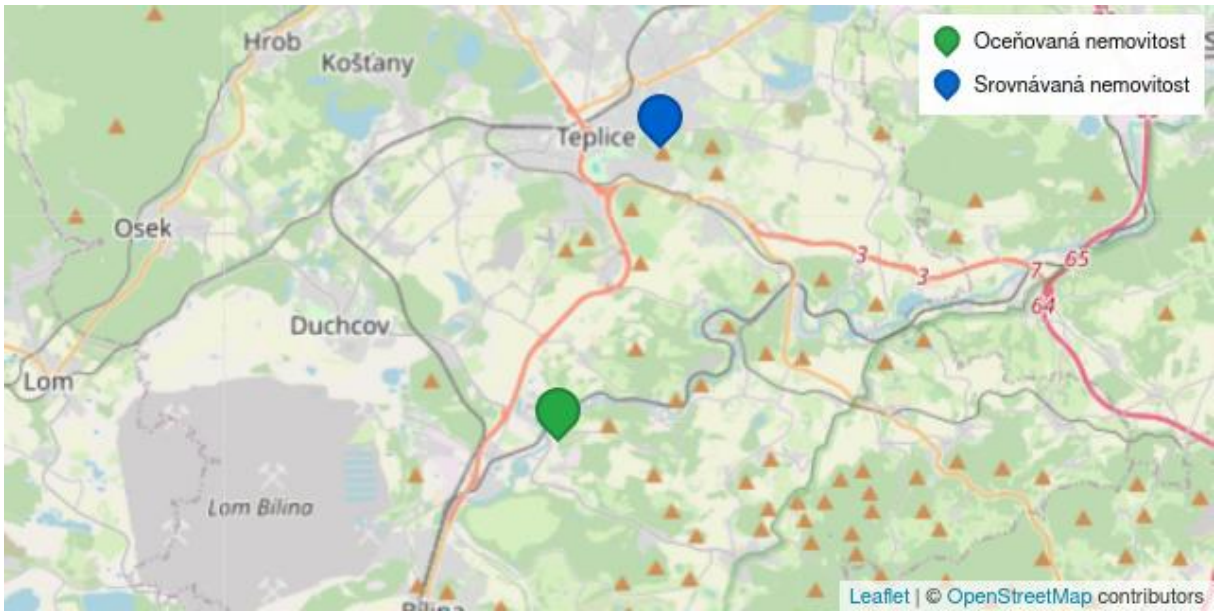
Lokalita	Pražská, Teplice, okres Teplice	**Cena**	18 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Druh pozemku**	Komerční pozemek
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	110 m^2	**Užitná plocha**	110 m^2
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k pronájmu nebytové prostory v nadzemní části budovy určené pro sklady v komerčním areálu GELLO WEST s.r.o. Prostory mají dva vstupy a skládají z nakládací rampy, zádveří, kanceláře včetně sociálního zařízení a ze dvou skladů. Aktuálně kolaudováno na sklad.Celková užitná plocha provozovny je cca 110 m2, rozděleno následovně:Kancelář .....20 m2Sklad 1 .....33 m2Sklad 2 .....44 m2Zádveří .....7 m2Sociální zázemí ....6 m2Výhodou je parkování pro klienty přímo v areálu. Další výhodou je skvělá kavárna v areálu, pro sportovně založené možnost využít v areálu cvičení EMS, provozovnu badmintonové haly či kruhových tréninků a nakonec i služeb kosmetiky, kadeřnictví, masáží, mani-pedi, permanentní make-up a jiné služby charakteru osobní péče. To vše na jednom místě.Měsíční nájemné 18.000 Kč bez DPHSlužby: individuálně dle užití (topení, elektřina, vodné/stočné, ostatní)Vratná kauce ve výši třech nájmů, provize ve výši jednoho nájmu.Volné od 1.1.2025, ale možno i dříve.Průkaz energetické náročnosti nebyl zatím dodán, proto uvádíme třídu G.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení