

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 036196/2024

Odhad tržního nájemného souboru vybraných nemovitostí tvořících provozní areály a deponie sloužící k zajištění údržby silnic

Oblast: Mnichovo Hradiště

Objednatel:	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
Zhotovitel:	Znalecká kancelář RSM CZ a.s.
Obor a odvětví (specializace):	Ekonomika / oceňování nemovitého majetku
Datum vydání:	22. dubna 2024
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran posudku:	67 (277) ¹

¹ Včetně příloh

Obsah

ÚVOD.....	3
1 Specifikace zadání	3
1.1 Znalecký úkol a účel ocenění	3
1.2 Předmět ocenění	3
1.3 Místní šetření	3
1.4 Datum odhadu nájemného	4
1.5 Objednatel znaleckého posudku	4
1.6 Zhotovitel znaleckého posudku	4
1.7 Prohlášení Zhotovitele.....	4
1.8 Použité podklady	4
1.9 Použitá literatura.....	5
1.10 Seznam použitých pojmů	5
1.11 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku	5
2 Základní pojmy	6
2.1 Definice tržního nájemného.....	6
2.2 Obecné postupy při odhadu tržního nájemného	6
NÁLEZ	8
3 Popis Nemovitostí.....	8
3.1 Provozní areál Bělá pod Bezdězem	8
3.2 Provozní areál Benátky nad Jizerou.....	12
3.3 Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi	16
3.4 Provozní areál Dolínky	20
3.5 Provozní areál Dřínov	24
3.6 Provozní areál Mělník.....	28
3.7 Provozní areál Mnichovo Hradiště	33
3.8 Provozní areál Mšeno.....	37
3.9 Provozní areál Mochov	41
3.10 Pozemky deponie Nepřevázka.....	45
3.11 Pozemky deponie Staré Benátky	47
3.12 Pozemky deponie Rabakov	49
3.13 Pozemky deponie Ovčáry	52
POSUDEK	55
4 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí	55
4.1 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí.....	55
ODŮVODNĚNÍ.....	62
5 Rekapitulace stanovení nájemného Nemovitostí	62
ZÁVĚR.....	63
6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře	63
7 Přílohy.....	66
8 Znalecká doložka.....	67

ÚVOD

1 Specifikace zadání

1.1 Znalecký úkol a účel ocenění

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře je znaleckým úkolem stanovení tržní výše nájemného níže uvedeného souboru vybraných nemovitostí tvořících provozní areály a deponie sloužící k zajištění údržby silnic pro potřeby Objednatele v souvislosti s uzavřením nájemních smluv.

1.2 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je soubor vybraných nemovitostí tvořících devět následujících provozních areálů sloužících k zajištění údržby silnic, které jsou evidovány v katastru nemovitostí na níže uvedených listech vlastnictví:

- LV č. 959, k.ú. a obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav tvořící **provozní areál Bělá pod Bezdězem**,
- LV č. 1367, k.ú. Nové Benátky, obec Benátky nad Jizerou a okres Mladá Boleslav tvořící **provozní areál Benátky nad Jizerou**,
- LV č. 197, k.ú. Bezděčín u Mladé Boleslavi, obec a okres Mladá Boleslav a LV č. 401 k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav tvořící **provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi**,
- LV č. 249, k.ú. Dolínek, obec Odolena Voda, okres Praha-východ tvořící **provozní areál Dolínek**,
- LV č. 308, k.ú. a obec Dřínov, okres Mělník tvořící **provozní areál Dřínov**,
- LV č. 672, k.ú., obec a okres Mělník tvořící **provozní areál Mělník**,
- LV č. 2478, k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav tvořící **provozní areál Mnichovo Hradiště**,
- LV č. 915, k.ú. a obec Mšeno, okres Mělník tvořící **provozní areál Mšeno**,
- LV č. 263 a č. 737, k.ú. a obec Mochov, okres Praha-východ tvořící **provozní areál Mochov**,

a dále čtyři soubory pozemků tvořících deponie, které jsou evidovány v katastru nemovitostí na níže uvedených listech vlastnictví:

- LV č. 401, k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav tvořící **pozemky deponie Nepřevázka**,
- LV č. 1367, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav tvořící **pozemky deponie Staré Benátky**,
- LV č. 40, k.ú. a obec Rabakov, okres Mladá Boleslav tvořící **pozemky deponie Rabakov**,
- LV č. 41, k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okres Mělník tvořící **pozemky deponie Ovčáry**,

(dále společně jen jako „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmětné nemovitosti**“).

Bližší popis Nemovitostí je uveden níže v kapitole 3 tohoto znaleckého posudku.

1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou Nemovitostí proběhlo dne 3. dubna 2024, místní šetření provozního areálu v Mochově pak bylo provedeno dne 8. dubna 2024. Prohlídky Nemovitostí proběhly za účasti paní Hany Havlíčkové, vedoucí správy majetku KSÚS.

1.4 Datum odhadu nájemného

Odhad tržního nájemného za Předmětné nemovitosti je proveden k datu 3. dubna 2024, tj. k datu provedení místního šetření (dále jen „Datum odhadu nájemného“).

1.5 Objednatel znaleckého posudku

Objednatelem znaleckého posudku je příspěvková organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, se sídlem na adrese Praha 5 – Smíchov, Zborovská 81/11, PSČ: 150 00, IČO: 000 66 001 (dále také „Objednatel“ nebo „KSÚS“).

1.6 Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku je znalecká kancelář RSM CZ a.s., se sídlem Praha 8 – Karlín, Karolinská 661, PSČ: 186 00, IČ: 639 98 581 (dále jen „Zhotovitel“).

Společnost RSM CZ a.s. byla zapsána Ministerstvem spravedlnosti do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika. K datu zpracování tohoto znaleckého posudku je společnost RSM CZ a.s. transformována na znaleckou kancelář.

1.7 Prohlášení Zhotovitele

- Prohlašujeme, že jsme znalci nezávislí na Objednateli, a že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z operace související s předmětem ocenění.
- Upozorňujeme, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu Zhotovitele. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.

1.8 Použité podklady

Při vyhotovení znaleckého posudku jsme vycházeli z níže uvedených podkladů, které byly poskytnuty Objednatelem.

1.8.1 Podklady poskytnuté Objednatelem

- fotokopie výpisů z katastru nemovitostí pro Předmětné nemovitosti,
- technické karty Nemovitostí včetně informací zjištěných při místním šetření,
- přehled aktuálně sjednaných nájemních vztahů Nemovitostí.

1.8.2 Ostatní podklady

Dále jsme využívali informace z níže uvedených veřejně dostupných zdrojů a internetových portálů:

- portál Českého statistického úřadu,
- portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního,
- portály měst a obcí Předmětných nemovitostí,
- mapové servery – www.mapy.cz,
- veřejný registr smluv – smlouvy.gov.cz.

1.8.3 Ověření věrohodnosti podkladů

Katastr nemovitostí je systém provozovaný státní správou. Prostřednictvím katastru nemovitostí bylo ověřeno vlastnictví Nemovitostí.

V případě použitého realitního serveru www.sreality.cz se jedná o dlouhodobě provozovaný systém určený pro širokou veřejnost bez podstatného vztahu k osobě Objednatele i Zhotovitele. Dle zkušeností Zhotovitele jsou na tomto portálu zveřejňovány ceny k jednání, kdy dohodnuté výsledné částky dosahují zpravidla nižších hodnot. Tato vlastnost použitého zdroje je zohledněna v použití daných vstupů Zhotovitelem.

V rámci veřejného registru smluv jsou uloženy sjednané nájemní smlouvy týkající se veřejných subjektů.

1.9 Použitá literatura

- [1] International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2022, Framework and Requirements,
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- [3] Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK, ISBN 80-902109-3-7,
- [4] Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha, ISBN 978-80-245-1211-2.

1.10 Seznam použitých pojmů

Datum odhadu nájemného	3. dubna 2024
Nemovitosti, Předmětné nemovitosti	vybrané nemovitosti tvořící devět provozních areálů sloužících k zajištění údržby silnic a dále soubor čtyř pozemků tvořících deponie, jež jsou specifikovány v kapitole 1.2 tohoto znaleckého posudku
Objednatel, KSÚS	příspěvková organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jež je podrobně specifikována v kapitole 1.5 tohoto znaleckého posudku
Zhotovitel	znalecká kancelář RSM CZ a.s., jež je podrobně specifikována v kapitole 1.3 tohoto tržního ocenění nemovitostí

1.11 Počet stran, příloh a vyhotovení znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje 67 stran vč. titulní strany a pět příloh. Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení zůstává v archivu Zhotovitele.

2 Základní pojmy

2.1 Definice tržního nájemného

Výsledná hodnota tržního nájemného stanovená v rámci tohoto znaleckého posudku vychází z definice tržního nájemného, která je stanovena ve standardu IVS 104 [1]:

„Tržním nájemným se rozumí předpokládaná výše nájemného, za které by aktivum mělo být k datu ocenění pronajato za podmínek obvyklých na trhu mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.“

2.1.1 Pojmy definice tržní hodnoty

Níže jsou uvedeny a vysvětleny jednotlivé pojmy, které tvoří definici tržního nájemného:

- ...předpokládaná výše nájemného – odpovídá úplatě vyjádřené v penězích, splatné jednorázově nebo v pravidelných splátkách za užívání pronajaté věci (nemovitosti) v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery;
- ...dosažitelná – odpovídá faktu, že výše nájemného je spíše odhadnutá částka než předem stanovené či skutečně sjednané nájemné;
- ...k datu ocenění – vyžaduje, aby odhadnutá výše nájemného byla časově omezena daným datem;
- ... z nájemní smlouvy sjednané za podmínek obvyklých na trhu – definice tržního nájemného předpokládá rovnocenné právní postavení pronajímatele a nájemce, přičemž vztahy těchto partnerů sjednané v nájemní smlouvě nevybočují ze zvyklostí a standardů odpovídajících charakteru obdobných nájemních vztahů;
- ...ochotný pronajímatel – pronajímatel je ochoten pronajmout majetek za tržních podmínek za nájemné dosažitelné na volném trhu;
- ... ochotný nájemce – nájemce je motivován, ale ne nucen k uzavření nájemního vztahu;
- ...transakce samostatných a nezávislých partnerů – transakce mezi stranami, z nichž žádná nemá určující nebo zvláštní vztah k druhé straně;
- ...náležité marketingové období – pronajímaná nemovitost bude vystavena na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil pronájem za nejlepší nájemné rozumně dosažitelné podle definice tržního nájemného. Délka expozice nemovitosti na trhu musí být dostatečná k tomu, aby se pronajímaná nemovitost dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních nájemců;
- ...každá strana jedná informovaně a rozumně – nájemce i pronajímatel jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší ceny při transakci;
- ...bez donucení – obě strany nejsou nuceny do realizace nájemní transakce.

2.2 Obecné postupy při odhadu tržního nájemného

2.2.1 Porovnávací princip

Metoda porovnání tržního nájemného je založena na porovnání předmětné nemovitosti (předmětných pronajímatelných prostor) s obdobnými nemovitostmi (prostory), jejichž pronájem byl v nedávné době sjednán na trhu a je známý, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí (prostor) určených k pronájmu v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpresnější obraz o skutečně dosažitelné výši nájemného za oceňované nemovitosti (prostory) v případě jejich nabídek k pronájmu

na trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na výši nájemného. Úkolem znalce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledného tržního nájemného. Porovnány mohou být nemovitosti (pronajímatelné prostory) pouze stejného charakteru umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

NÁLEZ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

3 Popis Nemovitostí

V následujících kapitolách je uvedena podrobná identifikace jednotlivých Nemovitostí:

- **provozní areál Bělá pod Bezdězem** – LV č. 959, k.ú. a obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav,
- **provozní areál Benátky nad Jizerou** – LV č. 1367, k.ú. Nové Benátky, obec Benátky nad Jizerou a okres Mladá Boleslav,
- **provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi** – LV č. 197, k.ú. Bezděčín u Mladé Boleslavi, obec a okres Mladá Boleslav a LV č. 401, k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav,
- **provozní areál Dolíněk** – LV č. 249, k.ú. Dolíněk, obec Odolena Voda, okres Praha-východ,
- **provozní areál Dřínov** – LV č. 308, k.ú. a obec Dřínov, okres Mělník,
- **provozní areál Mělník** – LV č. 672, k.ú. Mělník, obec a okres Mělník,
- **provozní areál Mnichovo Hradiště** – LV č. 2478, k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav,
- **provozní areál Mšeno** – LV č. 915, k.ú. a obec Mšeno, okres Mělník,
- **provozní areál Mochov** – LV č. 263 a 737, k.ú. a obec Mochov, okres Praha-východ,
- **pozemky deponie Nepřevázka** – LV č. 401, k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav,
- **pozemky deponie Staré Benátky** – LV č. 1367, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav,
- **pozemky deponie Rabakov** – LV č. 40, k.ú. a obec Rabakov, okres Mladá Boleslav,
- **pozemky deponie Ovčáry** – LV č. 41, k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okres Mělník.

V následujících kapitolách jsou podrobně identifikovány a popsány jednotlivé Nemovitosti.

3.1 Provozní areál Bělá pod Bezdězem

3.1.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Bělé pod Bezdězem, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 959, k.ú. a obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 817/23, ostatní plocha, o výměře 13 942 m²,
- pozemková parcela č. 817/62, ostatní plocha, o výměře 22 m²,
- stavební parcela č. 1613, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 574 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- stavební parcela č. 1691, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 51 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., průmyslový objekt,
- stavební parcela č. 1692, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 58 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., průmyslový objekt,
- stavební parcela č. 2162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 2228, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 188 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,

- stavební parcela č. 2886, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 295 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- stavební parcela č. 2887, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 106 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba.

3.1.2 Poloha a dopravní dostupnost

Bělá pod Bezdězem je město v okrese Mladá Boleslav, na okraji Středočeského kraje. Obec leží přibližně 11 km severozápadně od Mladé Boleslavi a 49 km severovýchodně od Prahy. V obci žije přibližně 4 800 obyvatel. Městem vede silnice II/276, která se za městem napojuje silnici I/38, která propojuje Liberecký kraj s Jihomoravským krajem. Městem vede železniční trať Bakov nad Jizerou – Jedlová. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Bělá pod Bezdězem je situován na jihozápadním okraji města, mezi silnicí I/38 a okolní zástavbu, kterou tvoří rodinné domy a extravilán obce. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v centru města, které je vzdáleno přibližně jeden kilometr.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k provoznímu areálu Bělá pod Bezdězem je umožněn z pozemkových parcel č. 2884/3, 2884/27, 2884/28, 2884/29 a 2884/35 které tvoří ulici Mělnická ve vlastnictví třetích osob.

3.1.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 959, k.ú. a obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



■ Provozní areál Bělá pod Bezdězem

Zdroj: www.cuzk.cz

3.1.4 Popis areálu

3.1.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 15 561 m². Pozemky jsou rovinaté. Část pozemku je zastavěna stavbami areálu, nezastavěná část tvoří komunikační a parkovací plochy areálu.

3.1.4.2 Stavby

Areál Bělá pod Bezdězem se skládá ze čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodu, elektřinu, kanalizaci a plyn. V rámci areálu se dále nachází venkovní skladové plochy o celkové ploše 3 245 m² a parkovací stání s přístřeškem.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 2228)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt z roku 2000, který slouží jako sociální a administrativní zázemí. Objekt je založen na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z keramických desek. Krov je z dřevěných vazníků a nese střešní krytinu z trapézového plechu. Střecha je sedlová. Okna jsou s plastovými profily a tepelně izolačním zasklením. Podlahy jsou na chodbách a hygienickém zázemí z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením.

- **Objekt č. 2 – garáže s dílnou (parc. č. 1613)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1974, který prošel v roce 2000 dílčí rekonstrukcí. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z ocelových vazníků. Střecha je sedlová. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata. Objekt je vytápěn ústředním topením.

- **Objekt č. 3 – garáže (parc. č. 2886)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 2000. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic, vodorovná nosná konstrukce je z ocelových vazníků. Střecha je sedlová. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata.

- **Objekt č. 4 – sklad soli (parc. č. 2162)**

Jedná se o jednopodlažní obloukovou halu z roku 1994. Objekt je založený na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je z betonových prefabrikovaných panelů. Vodorovná nosná konstrukce je ze sklolaminátové skořepiny. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvoukřídlá plechová vrata, která jsou umístěná na štítových stěnách.



3.2 Provozní areál Benátky nad Jizerou

3.2.1 Identifikace nemovitostí

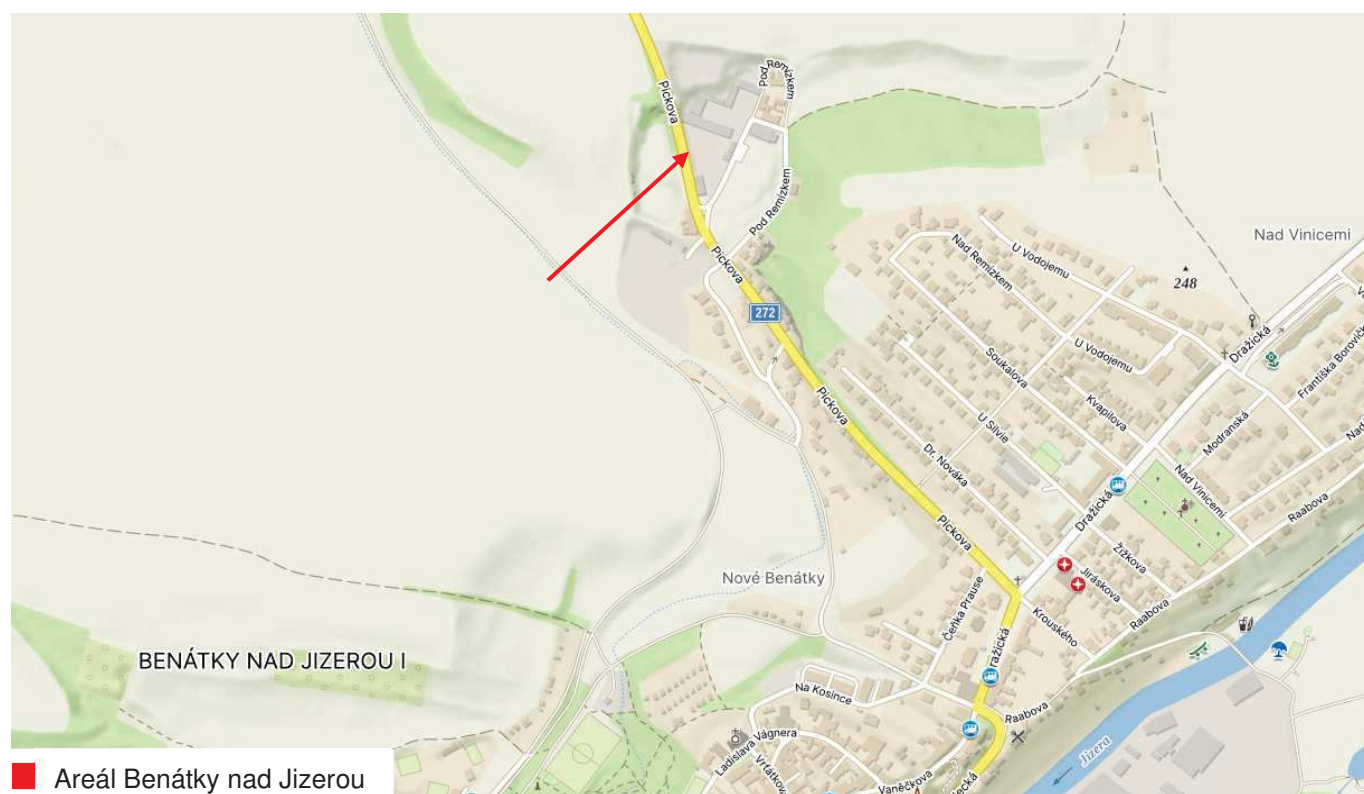
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Benátkách nad Jizerou, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1367, k.ú. Nové Benátky, obec Benátky nad Jizerou a okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 483/1, ostatní plocha, o výměře 4 478 m²,
- stavební parcela č. 538, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 82 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 653, rodinný dům,
- stavební parcela č. 556, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 921 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 654, rodinný dům,
- stavební parcela č. 876, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 311 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 885, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 84 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 886, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 210 m².

3.2.2 Poloha a dopravní dostupnost

Benátky nad Jizerou jsou město v okrese Mladá Boleslav, ve Středočeském kraji. Město leží 20 km jihozápadně od Mladé Boleslavi a 45 km severovýchodně od Prahy. Město má přibližně 7 800 obyvatel. Město se rozkládá podél dálnice D10, která vede z Prahy do Turnova. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Benátky nad Jizerou je situován na severozápadním okraji města. Okolí tvoří zástavba rodinných domů, průmyslový areál stavebních materiálů a extravilán obce.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Benátky nad Jizerou je umožněn z pozemkové parcely č. 814/1 tvořící veřejnou komunikaci ulice Pickova ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.2.3 Právní stav

● Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1367, k.ú. Nové Benátky, obec Benátky nad Jizerou a okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.2.4 Popis areálu

3.2.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 6 086 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.2.4.2 Stavby

Areál Benátky nad Jizerou sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nachází venkovní skladové plochy o celkové ploše 650 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 556)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt z roku 1997, který slouží jako sociální a administrativní zázemí. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z pórobetonových tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je ze železobetonových prefabrikovaných desek. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z titanzinku. Okna jsou s dřevěnými rámy a tepelně izolačním zasklením. Vchodové dveře jsou s nadsvětlíkem s tepelně izolačním zasklením a plastovými profily. Podlahy na chodbách a v hygienických zázemích jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na elektrický proud, vodovod a místní kanalizaci.

- **Objekt č. 2 – garáže (parc. č. 556)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží z roku 1997. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné konstrukce pórobetonových tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z ocelových příhradových nosníků, která nese střešní krytinu z hliníkového plechu. Střecha je sedlová. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do každé kóje garáže zajišťují dvoukřídlá plechová vrata. Objekt je částečně vytápěn ústředním topením, dále je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – sklad (parc. č. 538)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt domu z roku 1955, který se využívá ke skladovacím účelům. Objekt prošel v roce 1997 rekonstrukcí střechy, podlah a omítek. Sklad je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z cihel. Vodorovná nosná konstrukce je trámová. Střecha je sedlová. Vchodové dveře jsou dvoukřídlé.

- **Objekt č. 4 – sklad soli (parc. č. 876)**

Jedná se o jednopodlažní obloukovou halu z roku 1997 sloužící ke skladování. Objekt je založený na železobetonových pasech. Svislá nosná konstrukce je kombinovaná, železobetonové monolitické stěny s cihelnými dozdvídkami. Konstrukce stropu je z obloukových ocelových příhradových nosníků a krytinu tvoří pozinkovaný plech. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvoukřídlá plechová vrata, která jsou umístěná na štítových stěnách. Objekt je napojen na elektrický proud.



3.3 Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi

3.3.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Bezděčíně u Mladé Boleslavi, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 197, k.ú. Bezděčín u Mladé Boleslavi, obec a okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 182/1, ostatní plocha, o výměře 3 303 m²,
- pozemková parcela č. 182/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 119 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- pozemková parcela č. 293, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 459 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- pozemková parcela č. 294, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 254 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- pozemková parcela č. 295, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 264 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 85, technické vybavení,

a dále následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 401, k.ú. Nepřevázka, obec a okres Mladá Boleslav:

- stavební parcela č. 155, zastavěná plocha, o výměře 25 m², na pozemku stojí stavba bez č.p., technické vybavení.

3.3.2 Poloha a dopravní dostupnost

Bezděčín je část statutárního města Mladá Boleslav, ve stejnojmenném okrese, ve středočeském kraji. Městská část leží 3 km jihozápadně od Mladé Boleslavi, která leží 60 km severovýchodně od Prahy. Bezděčín se rozkládá podél rychlostní silnice D10, která vede z Prahy do Turnova, na sjezdu 41. Mladou Boleslaví prochází železniční trať Mladá Boleslav – Mělník, Praha – Turnov a Nymburk – Mladá Boleslav. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Bezděčín u Mladé Boleslavi se nachází v přímé blízkosti rychlostní silnice D10 u sjezdu 39 a železniční trati, v jižním cípu obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a ubytovací zařízení se sportovním zázemím. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 600 m.



Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Bezděčín u Mladé Boleslavi je umožněn z pozemkové parcely č. 183 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Mladá Boleslav.

3.3.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 197, k.ú. Bezděčín u Mladé Boleslavi a LV č. 401, k.ú. Nepřevázka, obec a okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



3.3.4 Popis areálu

3.3.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 4 424 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.3.4.2 Stavby

Areál Bezděčín sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na pozemku se dále nachází čistička, skladové plochy o celkové ploše 377 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 295)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt z roku 1990 sloužící jako provozní budova. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z keramických desek. Okna jsou s dřevěnými rámy a tepelně izolačním zasklením. Vchodové dveře jsou dvoukřídle s nadsvětlíkem, s tepelně izolačním zasklením a plastovými profily. Podlahy na chodbách a v hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na elektrický proud, vodovod a mstní kanalizaci.

- **Objekt č. 2 – garáže (parc. č. 293)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží z roku 1987 pro nákladní automobily a techniku. Je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné cihelné konstrukce a ocelové rámové konstrukce ze sloupů a střešních vazníků. Nosná konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého pozinkovaného plechu, izolace a trapézového pozinkovaného plechu. Střecha je plochá. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do každé kóje garáže zajišťují dvoukřídla plechová vrata. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 3 – dílna (parc. č. 293,155)**

Jedná se o jednopodlažní objekt dílny z roku 1995. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné cihelné konstrukce a ocelové rámové konstrukce z ocelových sloupů a střešních ocelových vazníků. Nosná konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého pozinkovaného plechu, izolace a trapézového pozinkovaného plechu. Střecha je plochá. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do garáže zajišťují 2 dvoukřídla plechová vrata s rozdílnou světlou výškou. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.

- **Objekt č. 4 – sklad soli (parc. č. 294)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1989 s obloukovou střechou sloužící ke skladování. Objekt je založený na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je z betonových prefabrikovaných panelů. Vodorovná nosná konstrukce je ze sklolaminátové skořepiny. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvě dvoukřídla plechová vrata, která jsou umístěná na štitových stěnách. Objekt je napojen na přívod elektrického proudu.



3.4 Provozní areál Dolínky

3.4.1 Identifikace nemovitostí

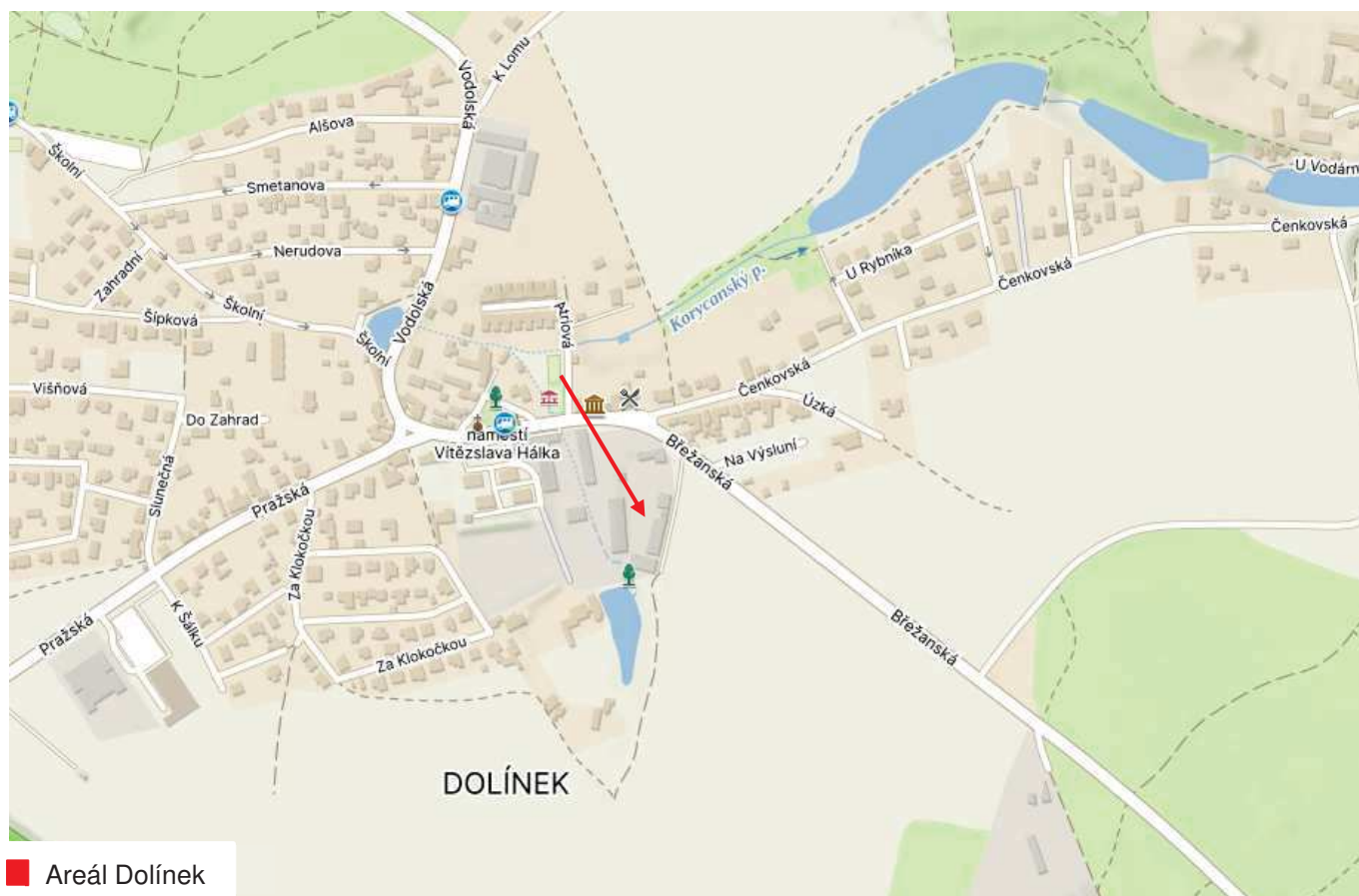
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný ve vsi Dolínky, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 249, k.ú. Dolínky, obec Odolena Voda, okres Praha-východ:

- pozemková parcela č. 31/1, ostatní plocha, o výměře 3 873 m²,
- stavební parcela č. 136, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 447 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- stavební parcela č. 137, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 38 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- stavební parcela č. 138, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 158 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 91, jiná stavba,
- stavební parcela č. 293, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 338 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba.

3.4.2 Poloha a dopravní dostupnost

Dolínek je část města Odolena Voda, v okrese Praha Východ, ve středočeském kraji. Obec leží na jihovýchodě Odolena Vody a 21 km severně od Prahy. V obci žije přibližně 400 obyvatel. Obec se rozkládá podél dálnice D8, která vede z Prahy přes Ústí nad Labem ke státní hranici s Německem. Železniční trať Neratovice – Kralupy nad Vltavou se nachází v přibližné vzdálenosti 2 km severním směrem. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Dolínek je situován na jižním okraji obce. Okolí je tvořeno zástavbou rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v bezprostřední blízkosti.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k provoznímu areálu Dolínek je umožněn z pozemkové parcely č. 94/33 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.4.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 249, k.ú. Dolínek, obec Odolena Voda, okres Praha-východ ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.4.4 Popis areálu

3.4.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 4 854 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.4.4.2 Stavby

Areál Dolínek sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na pozemku se dále nachází čistička odpadních vod, skladové plochy o celkové ploše 1 152 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 138)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt sloužící jako provozní budova. Objekt je založený na železobetonových pasech. Střecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu. Výplně otvorů jsou tvořeny okny s dřevěnými rámy a tepelně izolačním zasklením a plastovými plnými vchodovými dveřmi. Fasádní omítka je z břizolitu. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí jsou keramické dlažby, podlaha v kanceláři z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením a je napojen na přívod elektrického proudu, vodovod, kanalizaci a plyn.

- **Objekt č. 2 – garáže (parc. č. 137)**

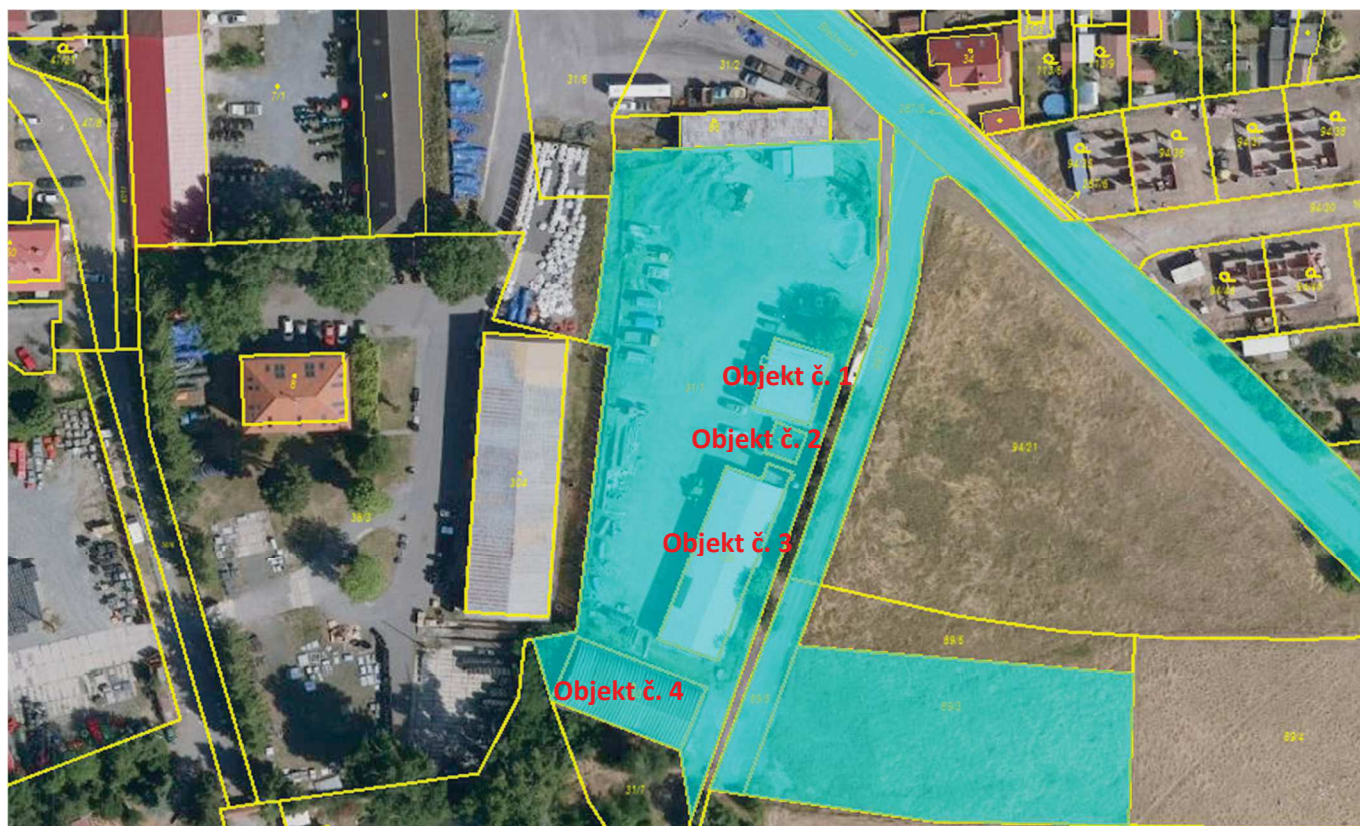
Jedná se o dvě samostatně stojící garáže s plochou střechou. Nosné svislé konstrukce jsou ze železobetonových panelů. Vodorovné konstrukce jsou ze železobetonových desek. Podlaha je z betonové mazaniny. Vrata jsou dvoukřídla, plechová.

- **Objekt č. 3 – garáže s dílnou (parc. č. 136)**

Jedná se o jednopodlažní budovu garáží s dílnou z roku 1975. Objekt je založený na železobetonových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, oplechované. Vodorovná nosná konstrukce je tvořena ocelovými příhradovými nosníky. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého hliníkového plechu. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Objekt je vytápěn ústředním topením centrální kotelnou, dále je napojen na elektrickou síť.

- **Objekt č. 4 – sklad soli (parc. č. 293)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1989, který slouží jako sklad soli. Objekt je založený na betonových patkách. Svislou nosnou konstrukci tvoří deskové betonové panely. Střecha je oblouková, ze sklolaminátové skořepiny. Objekt je bez oken, vstupní otvor je z dvouramenných dřevěných vrat.



3.5 Provozní areál Dřínov

3.5.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je provozní areál situovaný v Dřínově, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 308, k.ú. a obec Dřínov, okres Mělník:

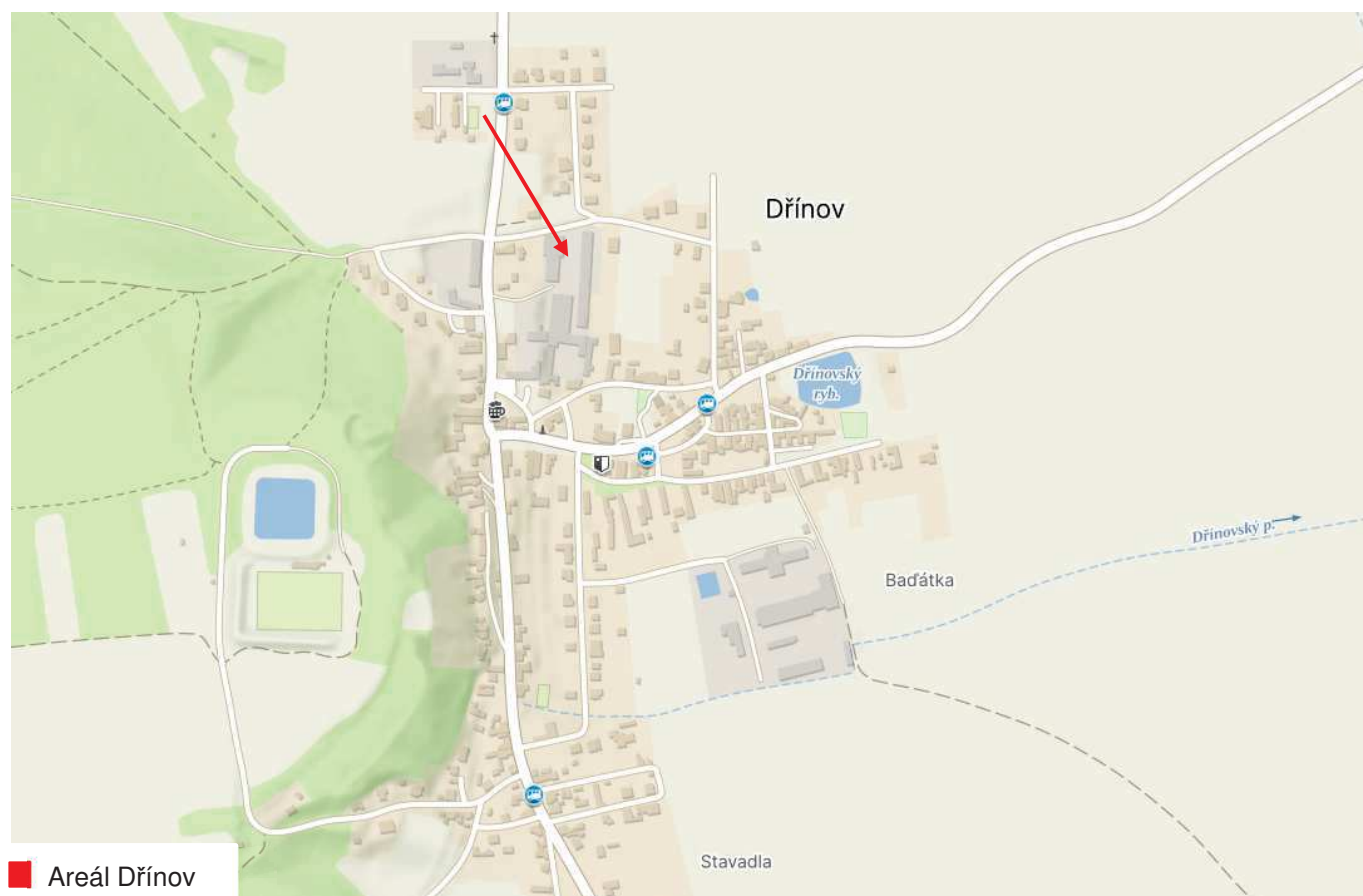
- stavební parcela č. 173/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 205 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 15, jiná stavba,
- stavební parcela č. 199, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 025 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 201, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 594 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 87/1, ostatní plocha, o výměře 2 069 m²,
- pozemková parcela č. 317/9, ostatní plocha, o výměře 1 319 m²,
- pozemková parcela č. 317/33, orná půda, o výměře 30 m².

3.5.2 Poloha a dopravní dostupnost

Obec Dřínov se rozkládá v okrese Mělník, ve středočeském kraji. Obec leží přibližně 8 km jihozápadně od Mělníku a 24 km severně od Prahy. V obci žije přibližně 500 obyvatel. Obec se rozkládá podél rychlostní silnice D8. Železniční

trať Neratovice – Kralupy nad Vltavou se nachází ve vzdálenosti přibližně 3 km jižním směrem. Spojení s okolními obcemi a městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Dřínov je situován v severní části obce, okolní zástavba je tvořena zástavbou rodinných domů a průmyslovým areálem. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 250 m.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

● Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Dřínov je umožněn z pozemkové parcely č. 719 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví obce Dřínov.

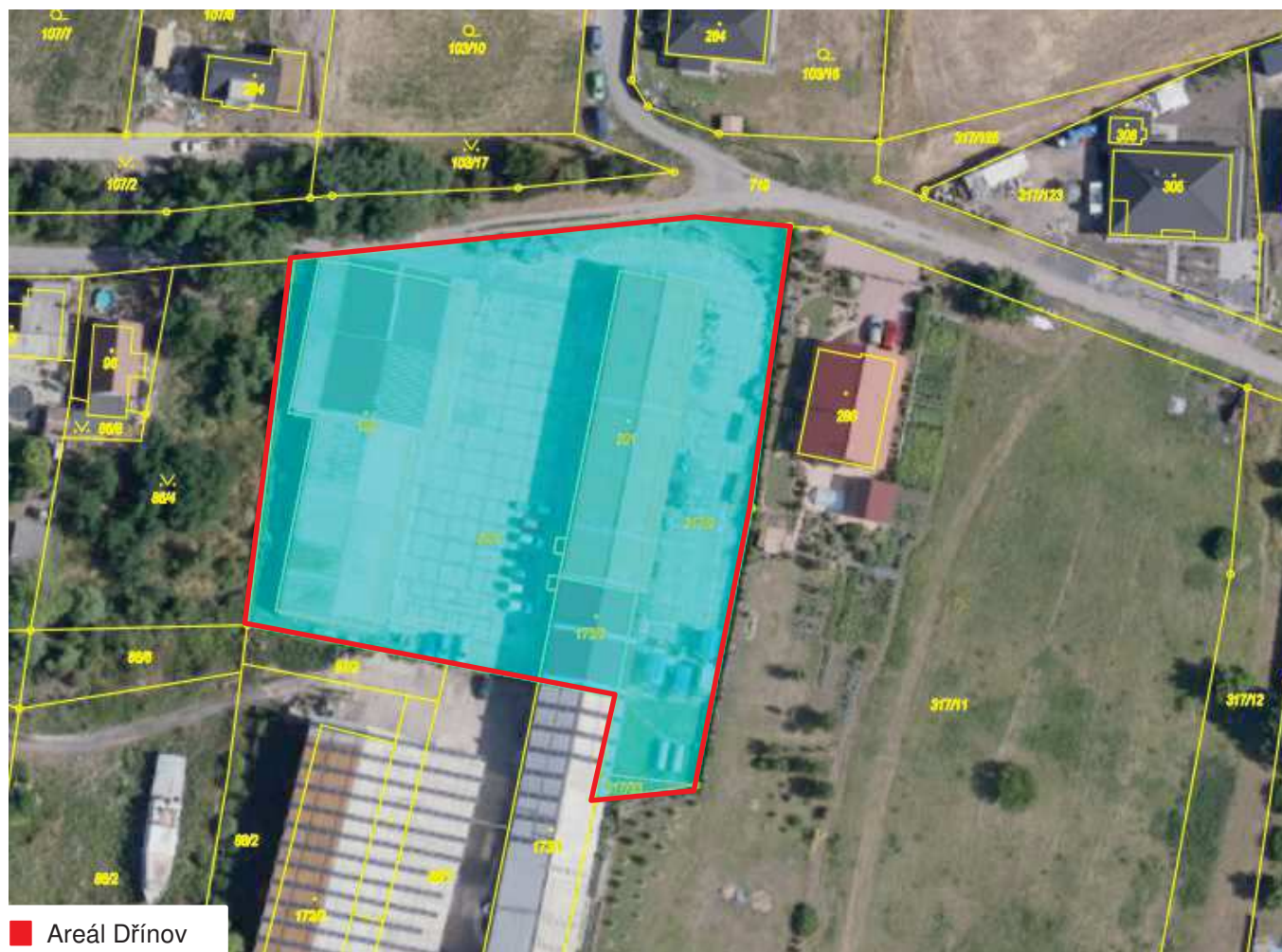
3.5.3 Právní stav

● Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 308, k.ú. a obec Dřínov, okres Mělník ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.5.4 Popis areálu

3.5.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek přibližně čtvercového půdorysného tvaru o celkové výměře 5 242 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami provozního areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.5.4.2 Stavby

Areál Dřínov sestává z celkem čtyř hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nachází odpadní jímka, skladové plochy o celkové ploše 943 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova a dílny (parc. č. 173/2)**

Jedná se o částečně dvoupodlažní zděný objekt z roku 1999 sloužící jako provozní budova s dílnami. Objekt je založený na železobetonových pasech. Vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny z prefabrikovaných desek, krov z dřevěných vazníků a nese azbestocementovou krytinu. Střecha je sedlová. Výplně otvorů jsou tvořeny okny s plastovými profily a tepelně izolačním zasklením a plastovými plnými vchodovými dveřmi. Do dílny se vstupuje plechovými vraty. V provozní části jsou podlahy na chodbách a hygienickém zázemí z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC. V dílně jsou podlahy z betonové mazaniny. Objekt je vytápěn ústředním topením centrální kotelnou, dále je napojen na elektroinstalace, vodovod a místní kanalizaci. Dvoupodlažní část objektu tvoří provozní budovu se sociálním a provozním zázemím.

- **Objekt č. 2 – garáže / provozní plochy (parc. č. 201)**

Jedná se o zděnou budovu garáží z roku 1999. Objekt je založen na betonových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou opláštěny hliníkovými deskami alukryt, krov je tvořen dřevěnými vazníky. Střecha je sedlová. Nášlapná vrstva podlah je z cementového potěru. Objekt je vytápěn ústředním topením centrální kotelnou, dále je napojen na elektřinu. Dvoupodlažní část objektu tvoří provozní budovu se sociálním a provozním zázemím.

- **Objekt č. 3 – garáže / sklady (parc. č. 199)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží z roku 1999. Objekt je založen na betonových pasech. Krov je tvořen ocelovými vazníky, krytina střechy z pozinkovaných vlnitých plechů. Nášlapná vrstva podlah je z cementového potěru. Objekt je vytápěn ústředním topením centrální kotelnou, dále je napojen na elektroinstalace.

- **Objekt č. 4 – sklad (parc. č. 199)**

Jedná se o jednopodlažní otevřený objekt se sedlovou střechou z roku 1999. Objekt je založen na betonových pasech a patkách. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny ocelovými sloupy a železobetonovými opěrnými profily. Krov je z ocelových příhradových vazníků, krytina střechy z pozinkovaných profilovaných plechů. Nášlapná vrstva podlah je ze zhutněné zeminy a betonu. Objekt je napojen na elektřinu.



3.6 Provozní areál Mělník

3.6.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Mělníku, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 672, k.ú. Mělník, obec a okres Mělník:

- pozemková parcela č. 5744/4, ostatní plocha, o výměře 20 630 m²,
- pozemková parcela č. 5744/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 617 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- pozemková parcela č. 5744/7, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 616 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., technické vybavení,
- pozemková parcela č. 5744/14, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 89 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 5744/16, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 262 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 3320, jiná stavba,
- pozemková parcela č. 5744/17, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 902 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,

- pozemková parcela č. 5744/18, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 650 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- pozemková parcela č. 5744/19, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 883 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- pozemková parcela č. 5745/1, orná půda, o výměře 55 m²,
- pozemková parcela č. 5745/8, orná půda, o výměře 978 m²,
- pozemková parcela č. 5745/9, orná půda, o výměře 281 m²,
- pozemková parcela č. 5745/10, orná půda, o výměře 566 m²,
- pozemková parcela č. 5745/11, orná půda, o výměře 24 m²,
- pozemková parcela č. 5755/1, orná půda, o výměře 1 211 m²,
- pozemková parcela č. 5755/2, orná půda, o výměře 943 m²,
- pozemková parcela č. 5755/3, orná půda, o výměře 653 m².

3.6.2 Poloha a dopravní dostupnost

Město Mělník leží ve stejnojmenném okrese, ve středočeském kraji, 30 km severně od Prahy, mezi dálnicemi D8 a D10. Město má přibližně 20 000 obyvatel. Ve městě se kříží dvě silnice I/9 (Praha – Rumburk) a I/16 (Rakovník – Královec). Městem prochází železniční trať Mladá Boleslav – Mělník a Lysá nad Labem – Ústí nad Labem. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Mělník je situován u křižení silnic I/9 a I/16 v rozsáhlém průmyslovém areálu. Z jihozápadní strany je plocha omezena železniční tratí. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 1,1 km.



Zdroj: www.mapy.cz

Znalecký posudek č. 036196//2024 | Interní evidenční číslo 275/2024 | ID PROJ_ FASREAFX KSÚS

RSM CZ a.s., Amazon Court, Karolínská 661, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, Fax: +420 226 219 111, E-mail: info@rsm.cz, www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3439, IČ: 63998581

RSM CZ je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Mělník je umožněn z pozemkové parcely č. 7849 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví města Mělník.

3.6.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 672, k.ú. Mělník, obec a okres Mělník ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.6.4 Popis areálu

3.6.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 31 360 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.6.4.2 Stavby

Areál Mělník sestává z celkem šesti hlavních objektů a archivu, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 4 250 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc.č. 5744/14)**

Jedná se o dvoupodlažní zděný objekt provozní budovy z roku 1991 se plochou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je z cihelných a silikátových bloků, vodorovná nosná konstrukce z keramických desek. Výplně okenních otvorů jsou s dřevěnými profily, vstupní dveře jsou dřevěné s částečným prosklením. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí z jsou keramické dlažby, podlaha v kanceláři z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu.

- **Objekt č. 2 – sklad (parc. č. 5744/7)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1982, který slouží ke skladování. Objekt je založený na betonových patkách. Nosný systém je kombinovaný zděný a dřevěnou rámovou konstrukci a krovem z dřevěných obloukových vazníků, který nese azbestocementovou krytinu z vlnitých desek. Střecha je sedlová. Povrchy podlah jsou tvořeny betonem na zhutněné zemině. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci.

- **Objekt č. 3 – sklad soli (parc. č. 5744/6)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1982, který slouží ke skladování. Objekt je založený na betonových patkách. Jedná se o dřevěnou rámovou konstrukci s dřevěnými výplněmi, kdy krov z dřevěných obloukových vazníků nese azbestocementovou krytinu. Střecha je sedlová. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá posuvná dřevěná vrata. Okenní výplně jsou jednoduché, neotvíravé, po celé délce delších obvodových stěn. Povrchy podlah jsou tvořeny betonem na zhutněné zemině. Objekt je napojen na elektřinu.

- **Objekt č. 4 – dílny (parc. č. 5744/17)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt dílny z roku 1988 s vestavěným mezipatrem se sedlovou střechou a ocelovým světlíkem. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je z cihelných a silikátových bloků. Stropní konstrukce je tvořena z ocelových trámů, vestavěné patro má střešní konstrukci z keramických stropních panelů. Výplně okenních otvorů ve dvoupodlažní části jsou tvořeny okny s dřevěnými profily. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá vysoká plechová vrata. Povrchy podlah v jednopodlažní části jsou tvořeny cementovým potěrem, ve dvoupodlažní části jsou podlahy na chodbách a hygienickém zázemí z keramické dlažby, v provozních místnostech jsou z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu.

- **Objekt č. 5 – garáže (parc. č. 5744/18)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt garáží z let 1988-1989 se sedlovou střechou a ocelovým světlíkem. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je z cihelných a silikátových bloků. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata s nadsvětlíkem. Povrchy podlah jsou tvořeny cementovým potěrem. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu.

- **Objekt č. 6 – garáže a sklad (parc. č. 5744/19)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt z roku 1990 se sedlovou střechou a ocelovým světlíkem. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je z cihelných a silikátových bloků. Výplně okenních otvorů ve skladové části jsou tvořeny okny s dřevěnými profily. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata s nadsvětlíkem. Povrchy podlah jsou tvořeny cementovým potěrem. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci.

- **Objekt č. 7 – archiv (parc. č. 5744/16)**

Jedná se o třípodlažní objekt s jedním podzemním podlažím z roku 1991. Objekt je založený na železobetonových monolitických patkách. Nosná konstrukce je skeletová. Konstrukce stropu jsou tvořeny z keramických prefabrikovaných desek. Střecha je plochá. Výplně otvorů jsou tvořeny okny s dřevěnými profily a prosklenými vchodovými dveřmi s hliníkovými profily. Vertikální komunikace je zajištěna ocelovými schodišťovými rameny. Prostor schodiště je pevně zasklen skleněnými svisle dělenými panely, v hliníkovém rámu. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC. K Datu stanovení nájemného je objekt využíván pouze jako sklad / archiv. Objekt je před rekonstrukcí.



3.7 Provozní areál Mnichovo Hradiště

3.7.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Mnichově Hradišti, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2478, k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 1356, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 410 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., zemědělská stavba,
- pozemková parcela č. 1377, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 919 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- pozemková parcela č. 1378/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 358 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 439, občanské vybavení,
- pozemková parcela č. 1379, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 941 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., průmyslový objekt,
- pozemková parcela č. 1380/1, ostatní plocha, o výměře 17 881 m²,
- pozemková parcela č. 1380/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 470 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., výroba,
- pozemková parcela č. 1380/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 490 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 1380/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 411 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 1380/5, ostatní plocha, o výměře 123 m².

3.7.2 Poloha a dopravní dostupnost

Město Mnichovo Hradiště leží v okrese Mladá Boleslav, ve středočeském kraji, 14 km severně od Mladé Boleslavi a 50 km severovýchodně od Prahy, podél dálnice D10, která vede z Prahy do Turnova. Město má přibližně 8 500 obyvatel. Městem prochází vlaková trať Praha – Turnov. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Mnichovo Hradiště je situován na jihovýchodním okraji územního celku jako část rozsáhlého průmyslového areálu. Od obytné zástavby města je oddělen železniční tratí. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v přímé blízkosti areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu Mnichovo Hradiště je umožněn z pozemkové parcely č. 2430/1 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví města Mnichovo Hradiště.

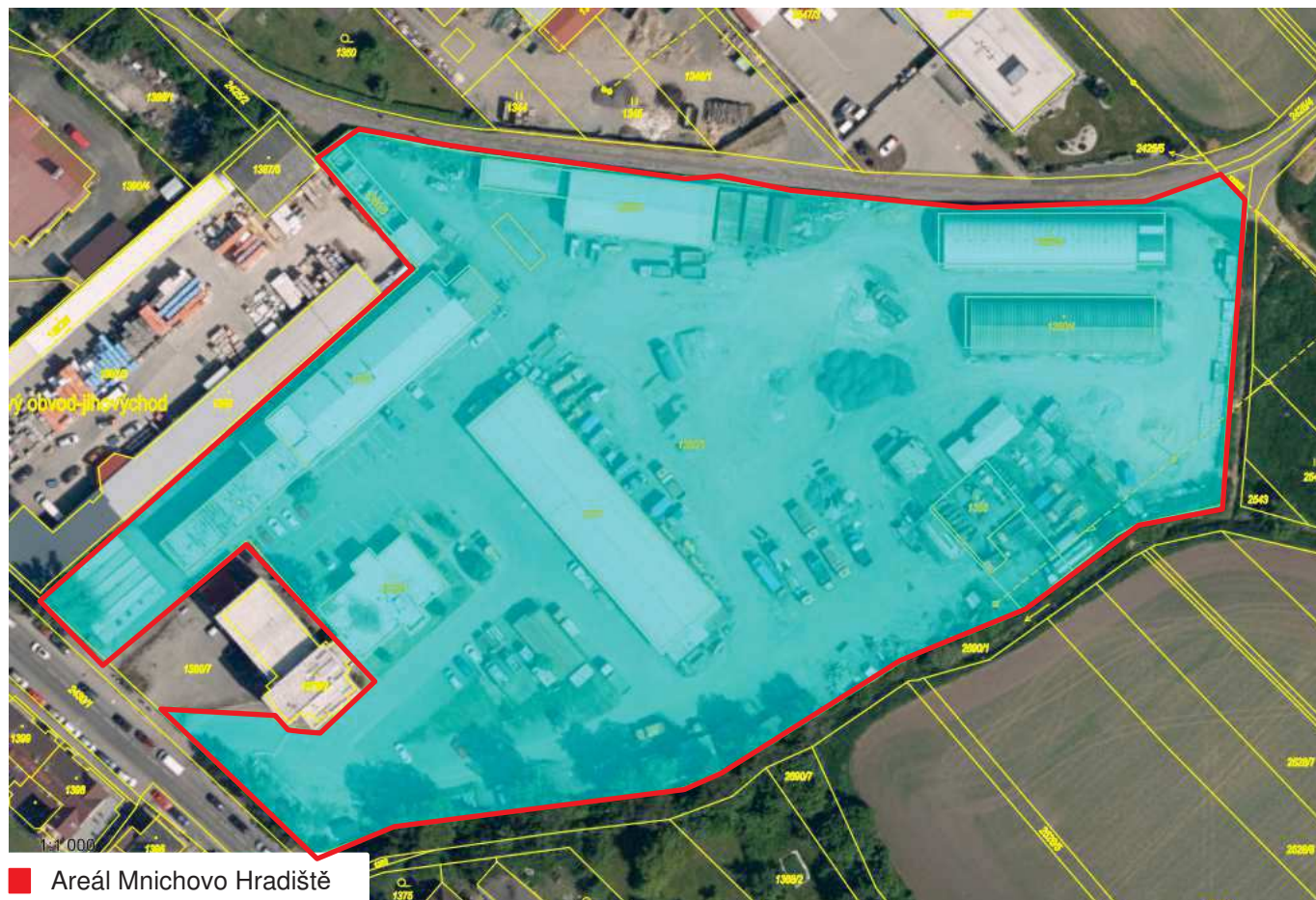
3.7.3 Právní stav

• Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 2478, k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.7.4 Popis areálu

3.7.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 22 003 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami provozního areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.7.4.2 Stavby

Areál Mnichovo Hradiště sestává z celkem devíti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 4 365 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 1378/1)**

Jedná se o jednopodlažní objekt provozní budovy s plochou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z keramických desek. Okna

jsou s dřevěnými rámy. Podlahy na chodbách a v hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC.

- **Objekt č. 2 – garáže (parc. č. 1377)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáží se sedlovou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Nosná konstrukce se skládá z ocelové rámové konstrukce, sestávající se z ocelových příhradových nosníků a ocelových nosných sloupů. Konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého hliníkového plechu. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do každé kóje garáže zajišťují dvoukřídlá plechová vrata.

- **Objekt č. 3 – sklad (parc. č. 1380/4)**

Jedná se o jednopodlažní objekt s obloukovou střechou sloužící ke skladování. Objekt je založený na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je z betonových prefabrikovaných panelů. Vodorovná nosná konstrukce je ze sklolaminátové skořepiny. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvě dvoukřídlá plechová vrata, která jsou umístěná na štitových stěnách.

- **Objekt č. 4 – sklad soli (parc. č. 1380/3)**

Jedná se o jednopodlažní skladový objekt s obloukovou střechou. Objekt je založený na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je z betonových prefabrikovaných panelů, vodorovná nosná konstrukce je z plechové skořepiny. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvě dvoukřídlá plechová vrata, která jsou umístěná na štitových stěnách.

- **Objekt č. 5 – dílna (parc. č. 1380/2)**

Jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou s mírným sklonem, který slouží jako dílny. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné cihelné konstrukce a střešních ocelových vazníků. Nosná konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého pozinkovaného plechu. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do dílny zajišťují dvě dvoukřídlá plechová vrata s nadsvětlíkem.

- **Objekt č. 6 – garáže (parc. č. 1380/2)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáže s plochou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné konstrukce. Vodorovná nosná konstrukce je z prefabrikovaných železobetonových bloků. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do každé kóje garáže zajišťují dvoukřídlá plechová vrata.

- **Objekt č. 7 – dílna (parc. č. 1379)**

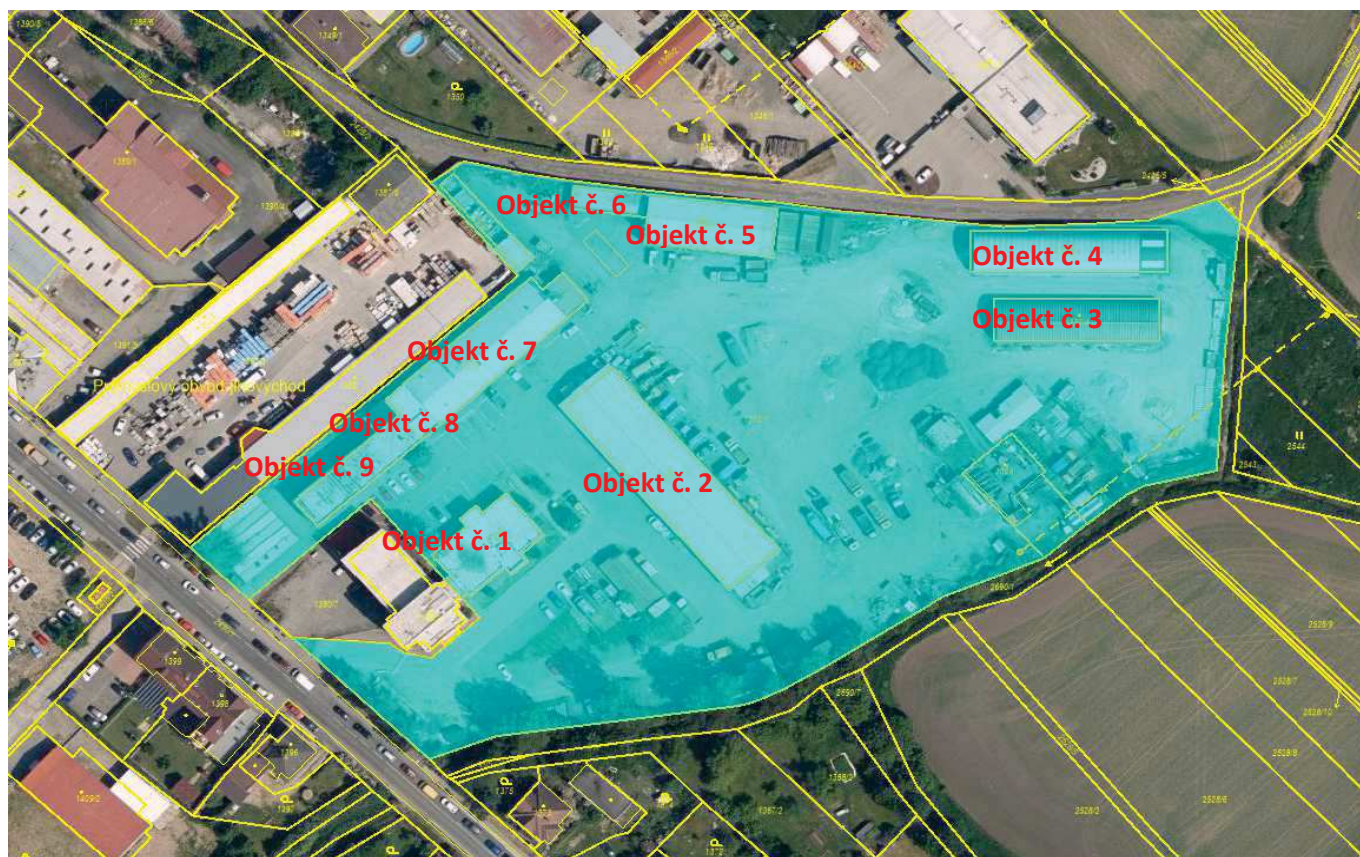
Jedná se o jednopodlažní objekt dílny se sedlovou střechou s mírným sklonem. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce se skládá ze zděné cihelné konstrukce a střešních ocelových vazníků. Nosná konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého pozinkovaného plechu. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do dílny zajišťuje pět dvoukřídlých plechových vrat s nadsvětlíkem.

- **Objekt č. 8 – provozní budova (dílny) (parc. č. 1379)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic. Vodorovná nosná konstrukce je z keramických desek. Okna jsou s dřevěnými rámy. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC.

- **Objekt č. 9 – provozní budova (administrativní) (parc. č. 1379)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy s plochou střechou. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná z keramických tvárnic, vodorovná nosná konstrukce je z keramických desek. Okna jsou s dřevěnými rámy. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích jsou z PVC.



3.8 Provozní areál Mšeno

3.8.1 Identifikace nemovitostí

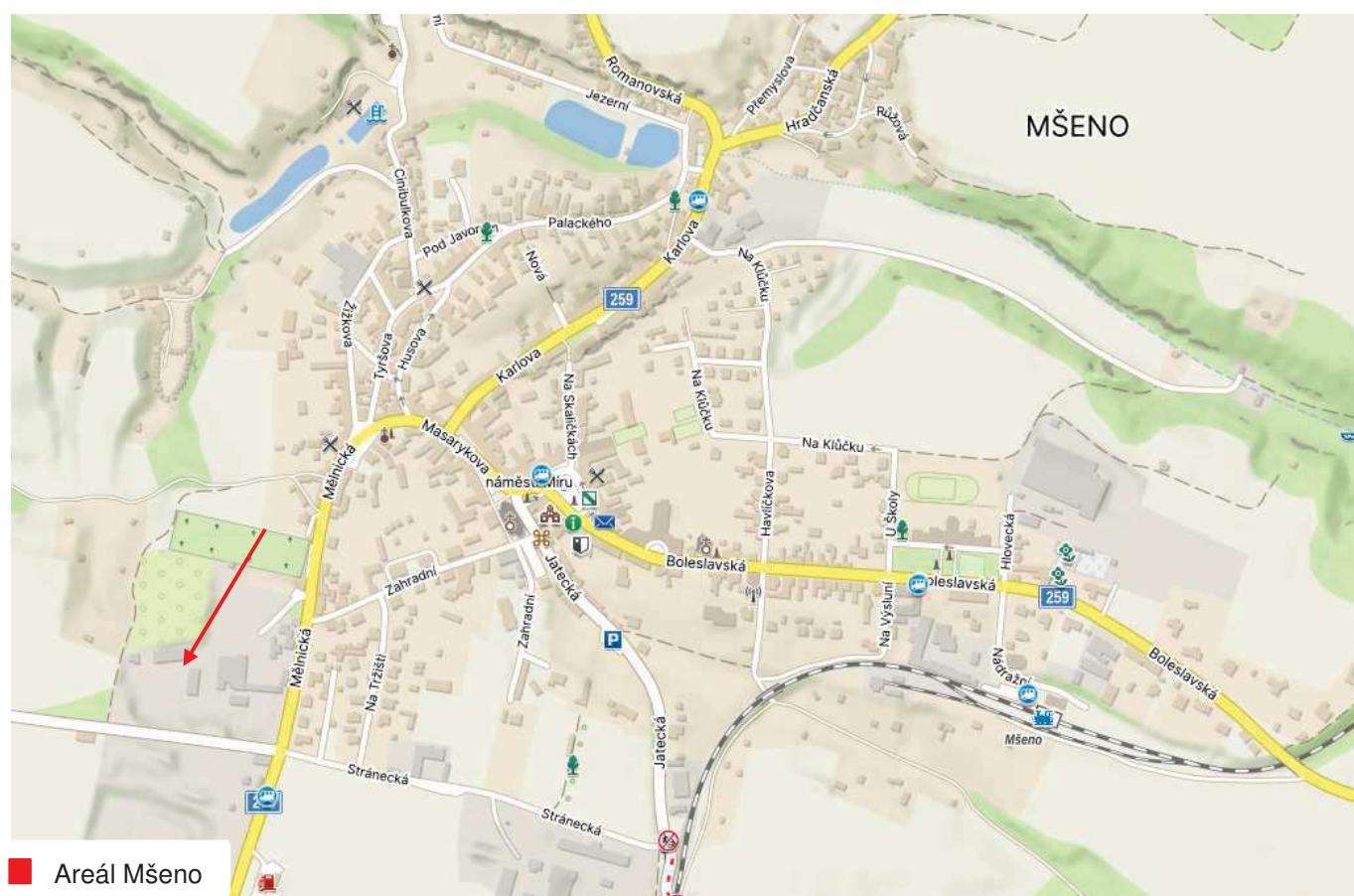
Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Mšenu, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 915, k.ú. a obec Mšeno, okres Mělník:

- stavební parcela č. 445, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 333 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., průmyslový objekt,
- stavební parcela č. 807, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- stavební parcela č. 808, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 496 m², jejíž součástí je stavba s č.p. 438, jiná stavba,
- stavební parcela č. 809, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 362 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 1090/13, ostatní plocha, o výměře 4 521 m²,
- pozemková parcela č. 1090/22, ostatní plocha, o výměře 2 652 m²,
- pozemková parcela č. 1090/23, ostatní plocha, o výměře 738 m²,
- pozemková parcela č. 1090/24, ostatní plocha, o výměře 122 m²,
- pozemková parcela č. 1090/26, ostatní plocha, o výměře 3 605 m².

3.8.2 Poloha a dopravní dostupnost

Město Mšeno leží v okrese Mělník, ve středočeském kraji, 15 km severovýchodně od Mělníka a 70 km severovýchodně od Prahy. Město leží na křížení silnic II/259 a II/273 a má přibližně 1 400 obyvatel. Městem Mšeno prochází vlaková trať Mladá Boleslav – Mělník. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Mšeno je situován na jihozápadním okraji územního celku. Od obytné zástavby města je oddělena veřejnou komunikací ulice Mělnická. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v přímé blízkosti areálu Mšeno.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Mšeno je umožněn z pozemkové parcely č. 3374/1 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.8.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou Předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 915, k.ú. a obec Mšeno, okres Mělník ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.8.4 Popis areálu

3.8.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 12 892 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.8.4.2 Stavby

Areál Mšeno sestává z celkem pěti hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 2 006 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova (parc. č. 808)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt provozní budovy založený na železobetonových pasech se sedlovou střechou s pálenou střešní krytinou. Nosné svislé konstrukce jsou z tenkostěnných ocelových profilů. Vodorovné konstrukce jsou z profilovaného plechu. Výplně otvorů jsou tvořeny okny s dřevěnými profily a dřevěnými vchodovými dveřmi. Podlahy v objektu jsou z dřevotřískových desek. Obklad nosné konstrukce je z fasádních desek Cetris a je opatřený nátěrem. Objekt je vytápěn ústředním topením s kotelnou, dále je objekt napojen na kanalizaci, vodovod a elektřinu.

- **Objekt č. 2 – garáže / dílny (parc. č. 808)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt z roku 1996. Objekt je založený na betonových pasech. Konstrukce krovu je z dřevěných vazníků a nese pálenou střešní krytinu. Střecha je sedlová. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata. Povrchy podlah jsou tvořeny cementovým potěrem. Objekt je vytápěn ústředním topením, dále je napojen na elektřinu.

- **Objekt č. 3 – garáže / dílny (parc. č. 809)**

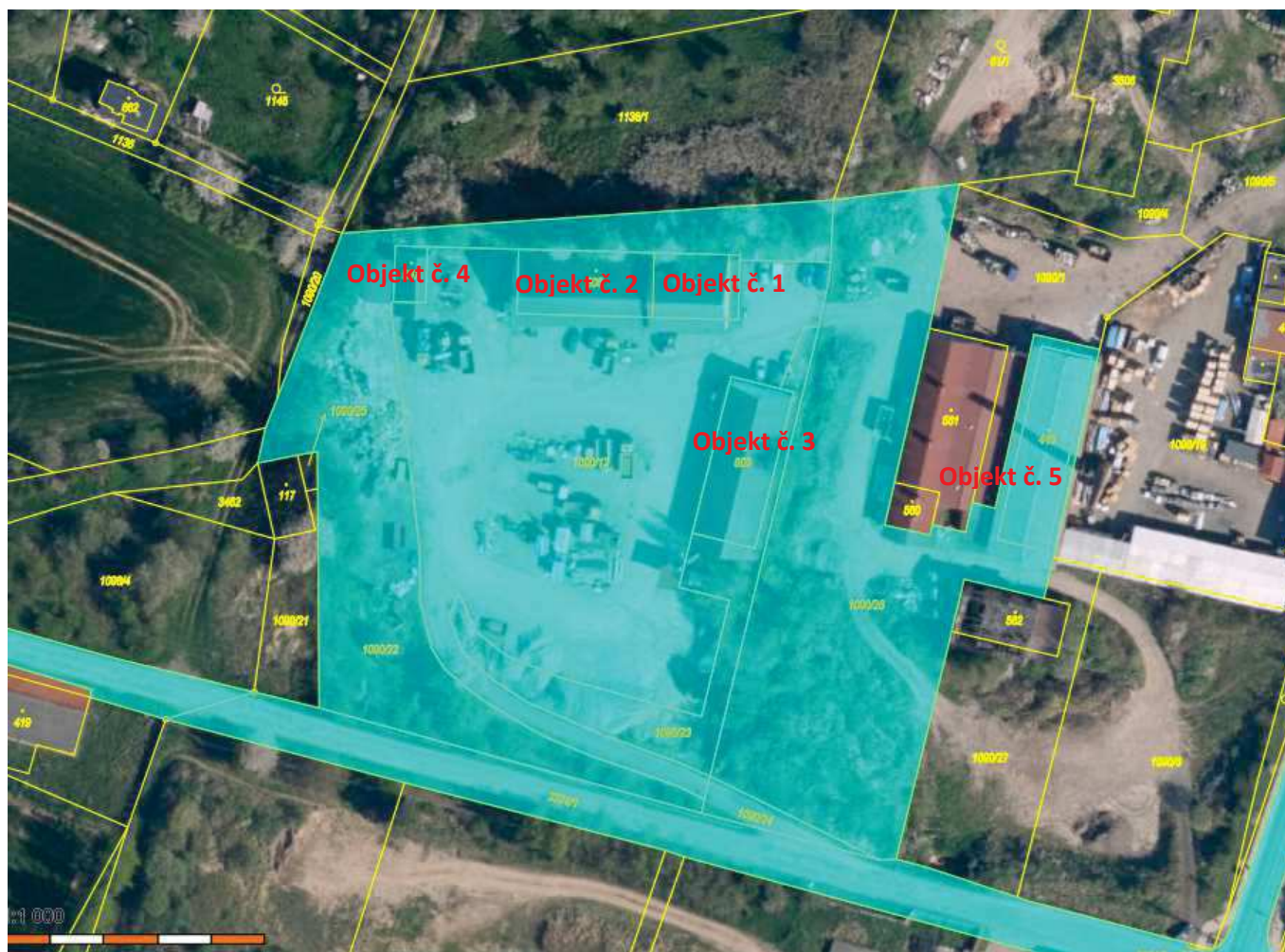
Jedná se o jednopodlažní zděný objekt z roku 1996. Objekt je založený na betonových pasech. Konstrukce krovu je z dřevěných vazníků a nese pálenou střešní krytinu. Střecha je sedlová. Vstup do garáží zajišťují dvoukřídlá plechová vrata. Výplně okenních otvorů jsou s dřevěným rámem. Povrchy podlah jsou tvořeny cementovým potěrem. Objekt je napojen na elektřinu.

- **Objekt č. 4 – sklad (parc. č. 807)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt skaldy založený na železobetonových pasech se sedlovou střechou s pálenou střešní krytinou. Nosné svislé konstrukce jsou pórobetonových tvárnic. Vodorovné nosné konstrukce jsou ze železobetonových prefabrikovaných desek. Výplně okenních otvorů jsou tvořeny luxfery. Přístup do skladu je zajištěn dvoukřídlými plechovými vraty. Povrchy podlah jsou z cementového potěru. Objekt je napojen na elektřinu.

- **Objekt č. 5 – sklad soli (parc. č. 445)**

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt z roku 1996, který slouží jako sklad. Objekt je založený na betonových pasech. Konstrukce krovu je z ocelových příhradových vazníků a nese krytinu z vláknocementových vlnitých desek. Střecha je sedlová. Okenní výplně jsou jednoduché, neotvíravé, v dřevěném rámu. Povrch podlahy je z prostého betonu. Objekt je napojen na elektřinu.



3.9 Provozní areál Mochov

3.9.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného je areál situovaný v Mochově, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 263, k.ú. a obec Mochov, okres Praha Východ:

- pozemková parcela č. 1237, orná půda, o výměře 1284 m²,
- pozemková parcela č. 1238/1, ostatní plocha, o výměře 7274 m²,
- pozemková parcela č. 1238/2, ostatní plocha, o výměře 6844 m²,
- pozemková parcela č. 1238/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 647 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba,
- pozemková parcela č. 1265/7, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 258 m², jejíž součástí je stavba bez č.p., garáž,
- pozemková parcela č. 1265/15, ostatní plocha, o výměře 2209 m²,
- pozemková parcela č. 1265/27, ostatní plocha, o výměře 485 m².

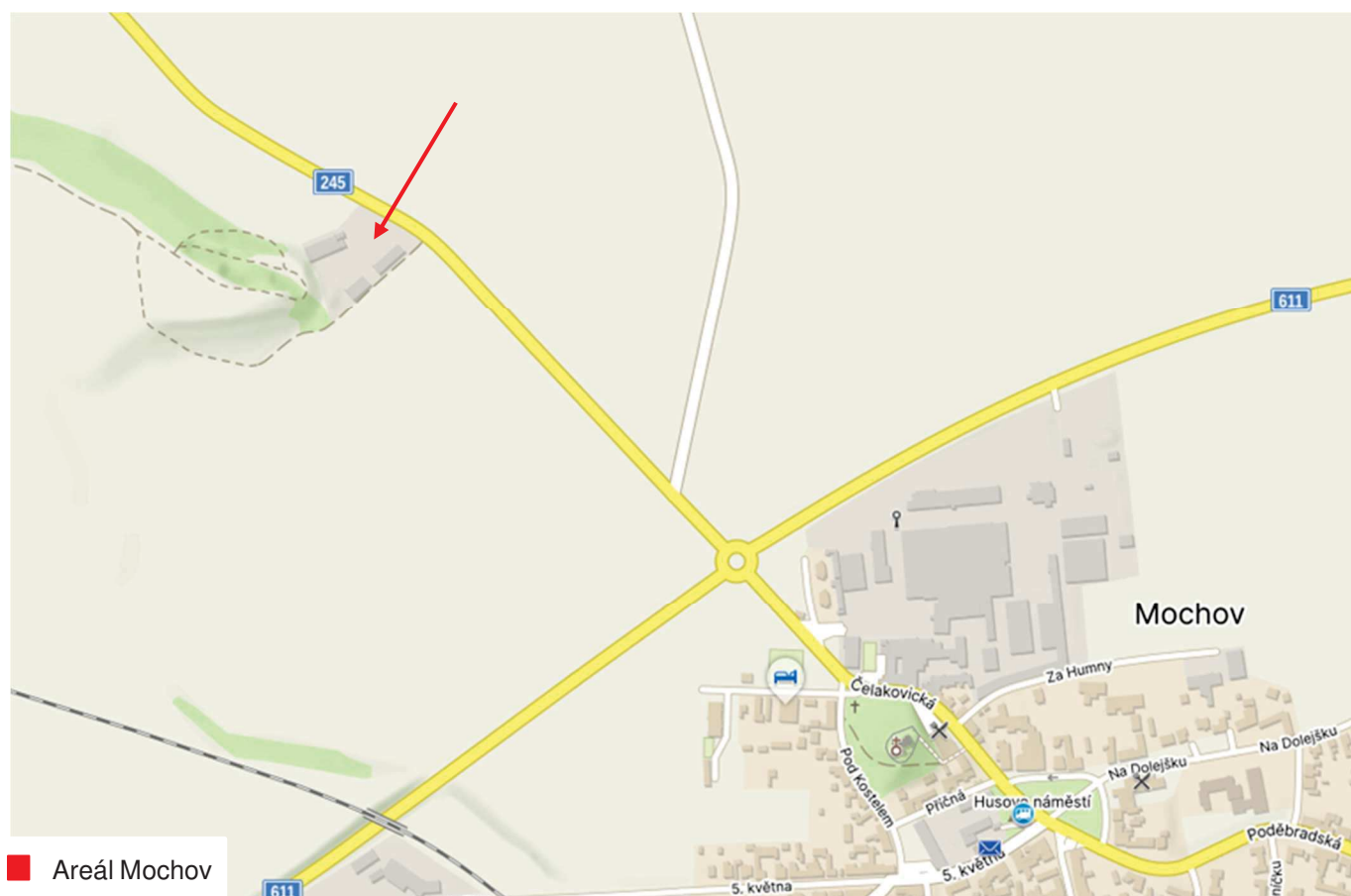
a dále na LV č. 737, k.ú. a obec Mochov, okres Praha Východ:

- pozemková parcela č. 1265/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 383 m², na pozemku stojí stavba bez č.p., jiná stavba, LV č. 263,
- pozemková parcela č. 1265/6, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 70 m², na pozemku stojí stavba bez č.p., garáž, LV č. 263,
- pozemková parcela č. 1265/24, ostatní plocha, o výměře 3847 m².

3.9.2 Poloha a dopravní dostupnost

Obec Mochov leží v okrese Praha-východ, ve středočeském kraji, 25 km západně od Nymburku a 28 km východně od Prahy. Město leží podél dálnice D11, která spojuje Prahu s Hradcem Králové. V obci žije přibližně 1 400 obyvatel. Do Mochova vede železniční trať Čelákovice – Mochov. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Areál Mochov je situován v severní části extravilánu obce, podél silnice II/245 (Brandýs nad Labem – Český Brod)



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu Mochov je umožněn z pozemkové parcely č. 1587/1 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje

3.9.3 Právní stav

Právní stav vychází z obdržených listů vlastnictví k datu 26. března 2024.

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 263, k.ú. a obec Mochov, okres Praha Východ ve vlastnictví Středočeského kraje. Dále dle výpisu z katastru nemovitostí jsou nemovitosti zapsané na LV č. 737, k.ú. a obec Mochov, okres Praha Východ v podílovém spoluvlastnictví, kdy Středočeský kraj vlastní podíl ve výši 2/6 a podíl ve výši 4/6 je ve vlastnictví České republiky.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace. Příslušnost hospodařit s majetkem státu má Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Katastrální mapa



Areál Mochov

Zdroj: www.cuzk.cz

3.9.4 Popis areálu

3.9.4.1 Pozemky

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 23 301 m². Pozemky jsou rovinaté a částečně zastavěné stavbami areálu. Nezastavěné pozemky tvoří komunikační, parkovací a skladové plochy areálu.

3.9.4.2 Stavby

Areál Mochov sestává z celkem tří hlavních objektů, které jsou podrobně popsány níže. Areál je napojen na elektřinu, kanalizaci s vlastním septikem, součástí areálu je studna. Na pozemku se dále nachází skladové plochy o celkové ploše 1 898 m² a dále parkovací stání.

- **Objekt č. 1 – provozní budova a garáže / dílny (část parc. č. 1238/3)**

Jedná se o jednopodlažní objekt provozní budovy z roku 1980 se sedlovou střechou. V roce 1984 byly přistavěny dvě místnosti pro kanceláře. Objekt je založený na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná, vodorovná nosná konstrukce je z keramických stropních desek. Střešní krytina je z profilovaného pozinkovaného plechu. Okna jsou s dřevěnými rámy. Podlahy na chodbách a hygienickém zázemí jsou z keramické dlažby, v kancelářích z PVC. Objekt je vytápěn ústředním topením s kotelnou na tuhé palivo, dále je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci se septikem.

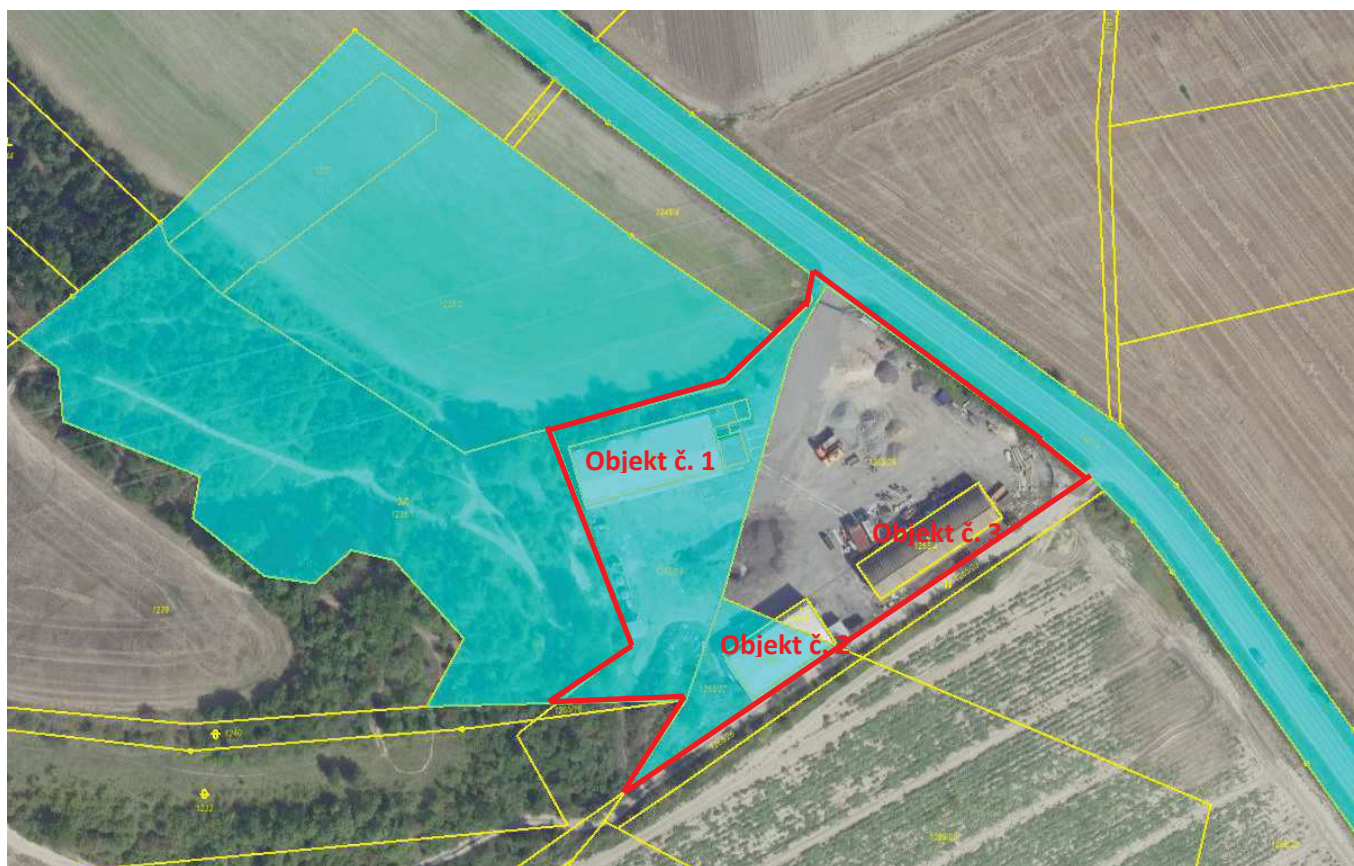
Východní část objektu tvoří provozní zázemí areálu, západní část objektu pak tvoří garáže a dílny.

- **Objekt č. 2 – garáže (část parc. č. 1265/6 a 1265/7)**

Jedná se o jednopodlažní objekt garáže z roku 1981 se sedlovou střechou. Je založený na betonových pasech. Nosná konstrukce se skládá z ocelové rámové konstrukce, sestávající se z ocelových příhradových nosníků a ocelových nosných sloupů. Konstrukce střechy nese střešní krytinu z vlnitého hliníkového plechu. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do každé kóje garáže zajišťují dvoukřídlá plechová vrata. Objekt je napojen na elektřinu.

- **Objekt č. 3 – sklad soli (parc. č. 1265/4)**

Jedná se o jednopodlažní objekt z roku 1981 s obloukovou střechou, který slouží ke skladování. Objekt je založený na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je z betonových prefabrikovaných panelů, vodorovná nosná konstrukce je ze sklolaminátové skořepiny. Povrch podlahy je z cementového potěru. Vstup do skladu zajišťují dvoje dvoukřídlá plechová vrata, která jsou umístěná na štítových stěnách. Objekt je napojen na elektřinu.



3.10 Pozemky deponie Nepřevázka

3.10.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované v Nepřevázce, které tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 401, k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 791/2, orná půda, o výměře 8713 m².

3.10.2 Poloha a dopravní dostupnost

Obec Nepřevázka leží v okrese Mladá Boleslav, ve středočeském kraji, 4 km jižně od Mladé Boleslavi a 60 km severovýchodně od Prahy. Rozkládá se podél rychlostí silnice D10. V obci žije přibližně 400 obyvatel. Obcí prochází vlaková trať Nymburk – Mladá Boleslav. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Deponie Nepřevázka je situovaná u obce Bezděčín, v prostoru, který tvoří směrový oblouk silnice I/38 a dálnice D10.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu (deponii) Nepřevázka je umožněn z pozemkové parcely č. 791/26 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví České republiky.

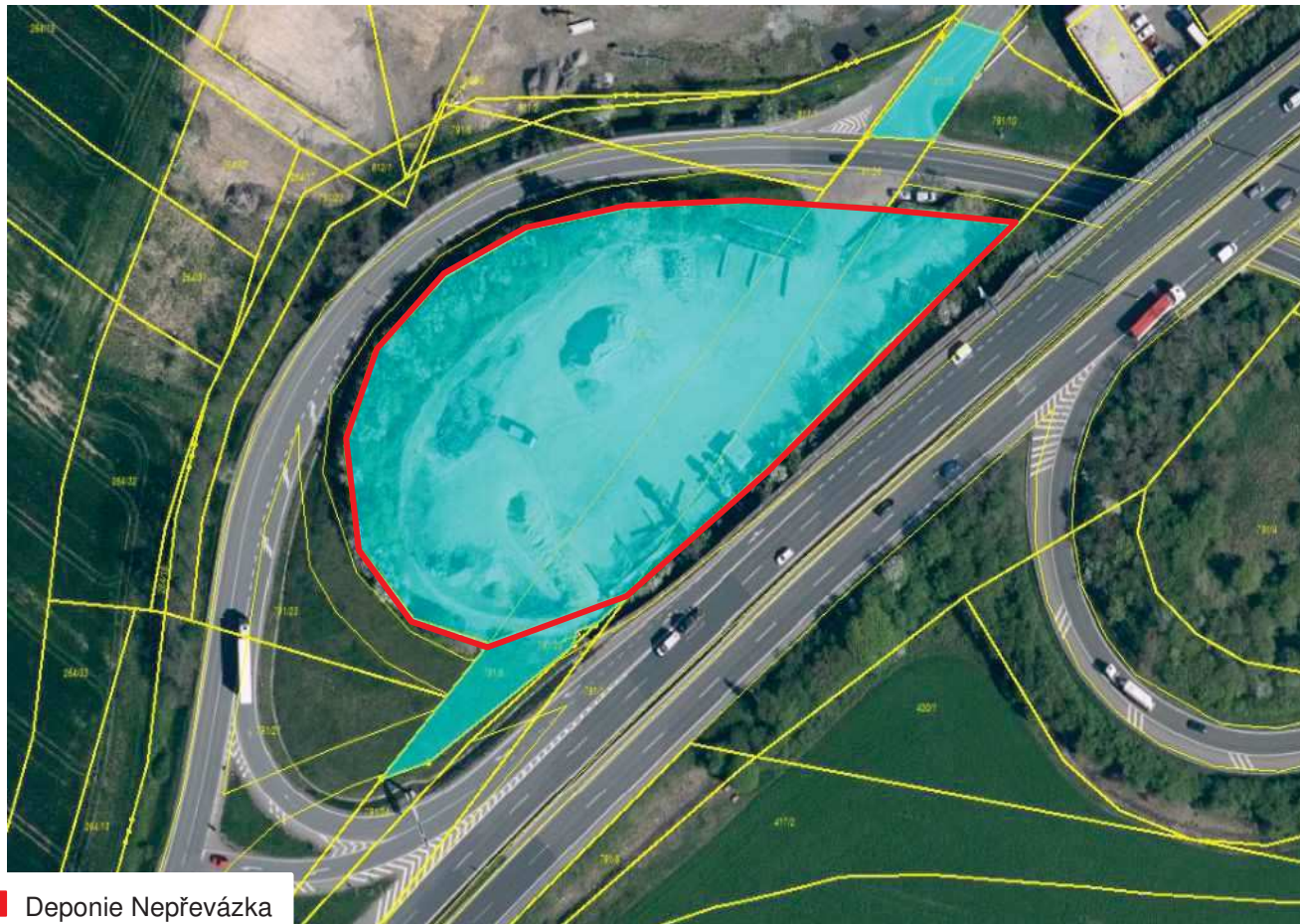
3.10.3 Právní stav

• Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 401, k.ú. a obec Nepřevázka, okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.10.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 9 047 m². Pozemky jsou rovinaté, areál je uzavřen a nezastavěn. Pozemky tvoří převážně komunikační a skladové plochy. V západní a severní části se nachází skladové plochy drtě, v jižní části jsou buňky, skladovací zásobníky a nádrže. Areál deponie se nachází v sousedství provozního areálu Bezděčín u Mladé Boleslavy.

3.11 Pozemky deponie Staré Benátky

3.11.1 Identifikace nemovitostí

Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované ve Starých Benátkách, které tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1367, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 1340, ostatní plocha, o výměře 6781 m².

3.11.2 Poloha a dopravní dostupnost

Staré Benátky jsou jihozápadní část města Benátky nad Jizerou a leží v okrese Mladá Boleslav, ve Středočeském kraji. Rozkládají se 20 km jihozápadně od Mladé Boleslavi a 45 km severovýchodně od Prahy. Město je situováno podél dálnice D10. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Deponie Staré Benátky je situovaná na jižním okraji města, v prostoru, který tvoří sjezd z dálnice D10 a silnice II/272. Okolní zástavbu tvoří dva komerční objekty. Zástavba bytových domů je oddělena silnicí II/272.



 Deponie Staré Benátky

Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k deponii je umožněn z pozemkové parcely č. 1339/2 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví České republiky.

3.11.3 Právní stav

• Vlastnictví nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1367, k.ú. a obec Staré Benátky, okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.11.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 6 781 m². Pozemky jsou rovinaté, areál je uzavřen a nezastavěn. Pozemky tvoří převážně komunikační a skladové plochy.

3.12 Pozemky deponie Rabakov

3.12.1 Identifikace nemovitostí

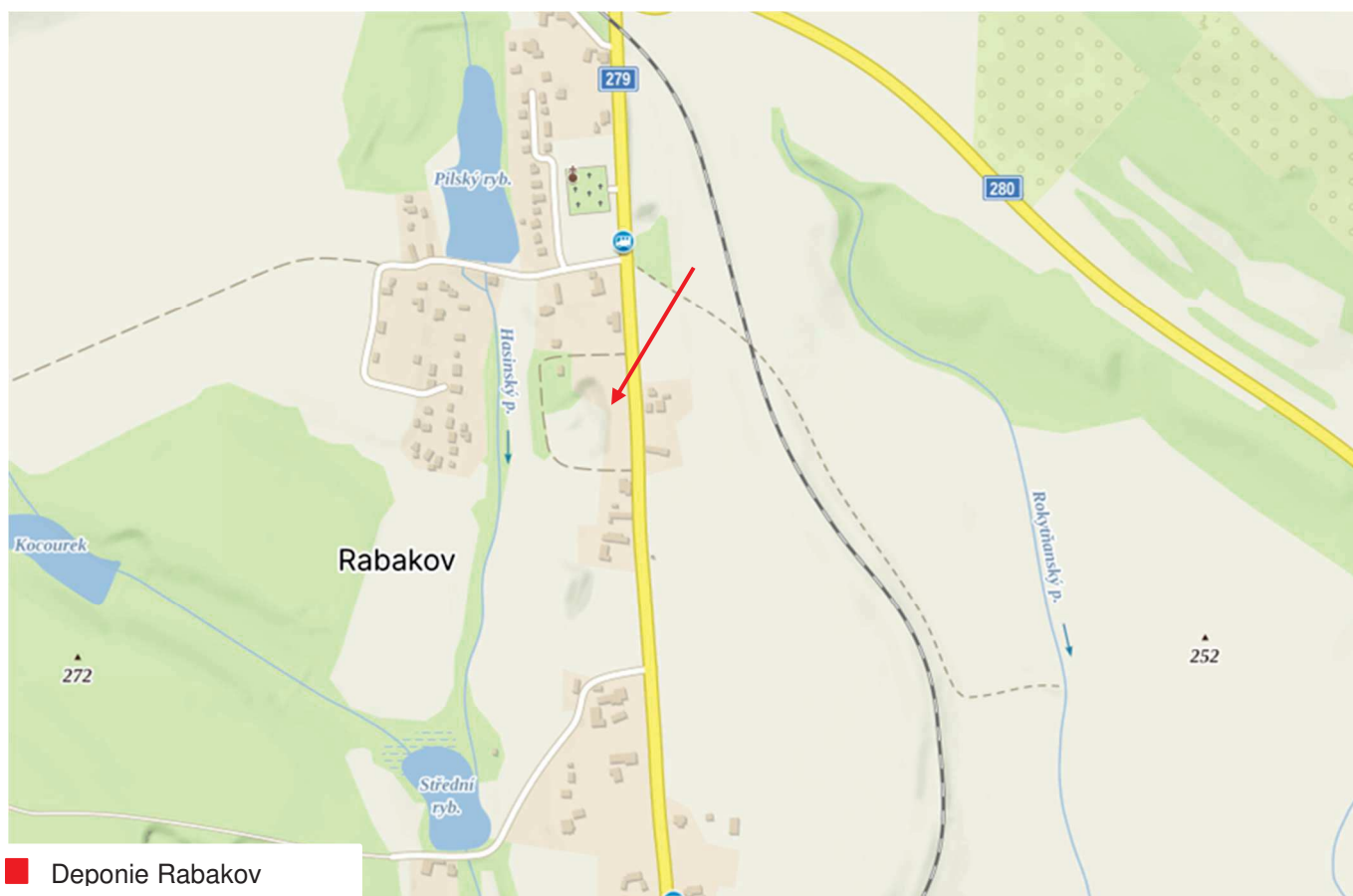
Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované v Rabakově, které tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č.40, k.ú. a obec Rabakov, okres Mladá Boleslav:

- pozemková parcela č. 137/2, ostatní plocha, o výměře 5971 m²,
- pozemková parcela č. 137/4, orná půda, o výměře 979 m²,
- pozemková parcela č. 137/5, trvalý travní porost, o výměře 1103 m².

3.12.2 Poloha a dopravní dostupnost

Rabakov je obcí v okrese Mladá Boleslav, ve Středočeském kraji. Rozkládá se 14 km východně od Mladé Boleslavi a 73 km severovýchodně od Prahy. Obec leží podél silnice II/279 (Kolyby-Podhora – Mcely), u křížení se silnicí II/280 (Židněves – Sukorady). Obcí prochází vlaková trať Kopidno – Bakov nad Jizerou. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Deponie Rabakov je situovaná v centru obce, podél silnice II/279. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Nejbližší autobusová zastávka se nachází 200 m od areálu.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

• Přístup k nemovitostem

Přístup k areálu (deponii) Rabakov je umožněn z pozemkové parcely č. 871/1 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje.

3.12.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 40, k.ú. a obec Rabakov, okres Mladá Boleslav ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz

3.12.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 11 218 m². Pozemky jsou mírně ve svahu, areál není oplocen a je nezastavěn. Pozemky tvoří převážné komunikační a skladové plochy. Ve vymezeném prostoru k Datu stanovení nájemného probíhají přípravné práce pro technickou rekultivaci skládky.

3.13 Pozemky deponie Ovčáry

3.13.1 Identifikace nemovitostí

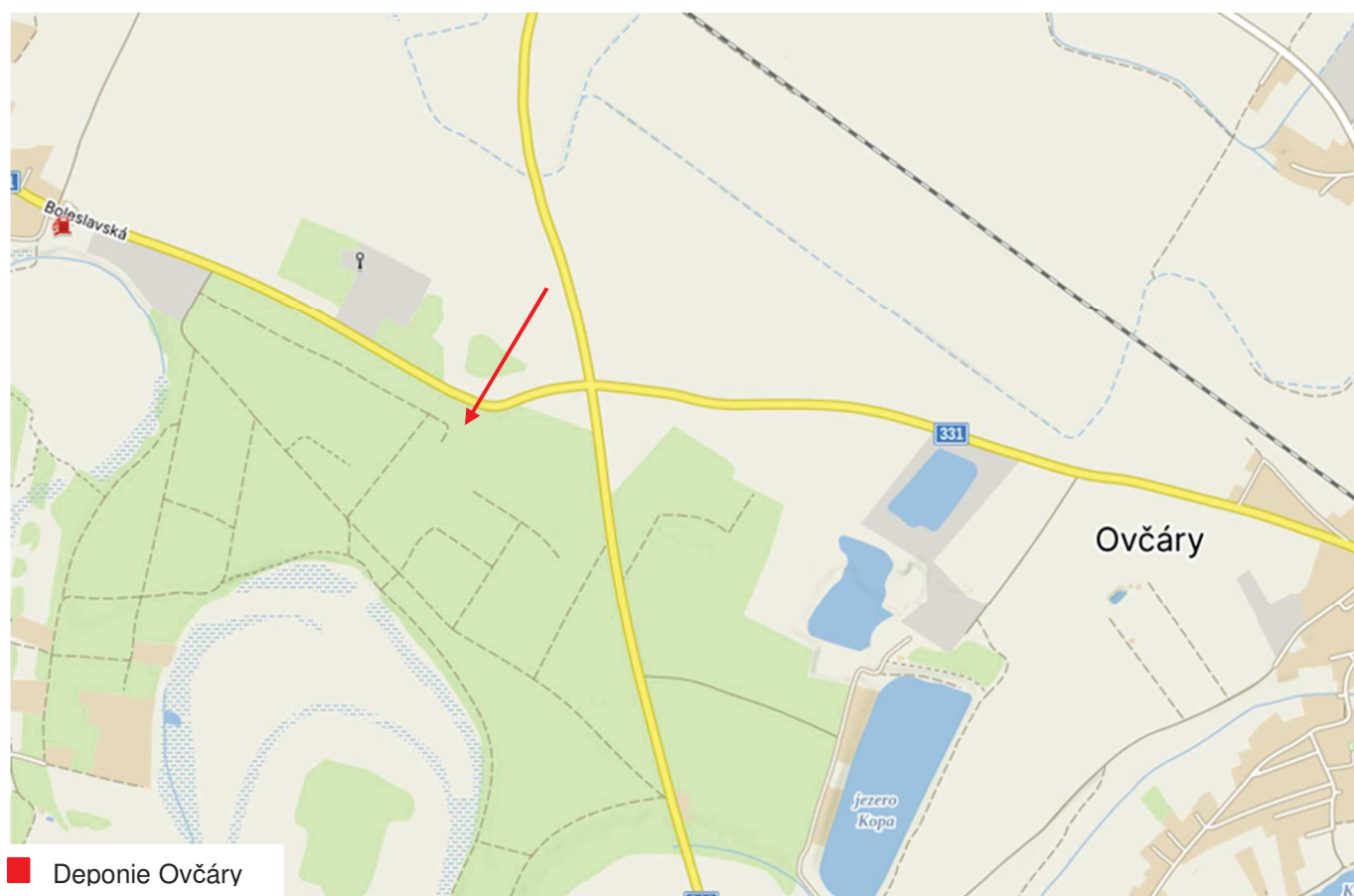
Předmětem stanovení nájemného jsou pozemky deponie situované v Ovčárech u Dřís, který tvoří následující vybrané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 41, k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okres Mělník:

- pozemková parcela č. 398/2, ostatní plocha, o výměře 7203 m²,
- pozemková parcela č. 398/3, orná půda, o výměře 4015 m².

3.13.2 Poloha a dopravní dostupnost

Ovčáry jsou obcí v okrese Mělník, ve Středočeském kraji. Rozkládá se 5 km severně od Kolína a 73 km východně od Prahy. V obci žije přibližně 900 obyvatel. Obec leží podél silnice II/328 spojující Kolín s Nymburkem. Sousední obcí Veltruby, která se nachází 6 km severozápadně prochází vlaková trať Praha – Kolín. Spojení s okolními městy je zajištěno autobusovou dopravou.

Deponie Ovčáry je situovaná v extravilánu obce, západně od centra obce, podél silnice II/125. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Nejbližší autobusová zastávka se nachází 1,3 km od areálu, v sousedních Veltrubech.



Zdroj: www.mapy.cz

Všeobecná mapa lokality předmětných nemovitostí je dále součástí přílohy č. 04 tohoto znaleckého posudku.

- **Přístup k nemovitostem**

Přístup k areálu (deponii) Ovčáry je umožněn z pozemkové parcely č. 1075 tvořící veřejnou komunikaci ve vlastnictví Obce Ovčáry.

3.13.3 Právní stav

- **Vlastnictví nemovitosti**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 41, k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okres Mělník ve vlastnictví Středočeského kraje.

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Katastrální mapa



■ Deponie Ovčáry

Zdroj: www.cuzk.cz

3.13.4 Popis deponie

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného tvaru o celkové výměře 11 218 m². Pozemky jsou rovinaté, areál je uzavřen a nezastavěn. Pozemky tvoří převážné komunikační a skladové plochy.

POSUDEK

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

4 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí

Stanovení tržního nájemného Nemovitostí jsme v rámci tohoto znaleckého posudku provedli v následujících krocích:

- nejprve jsme rozdělili jednotlivé provozní areály a pozemky deponií do skupin dle atraktivity jejich lokality a dopravní dostupnosti,
- následně jsme pro každou pronajimatelnou plochu areálů stanovili jednotkové nájemné za použití porovnávací metody se zohledněním zařazení do dané lokality s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu jednotlivých ploch či celých areálů,
- takto stanovené roční nájemné jsme snížili koeficientem obsazenosti s ohledem na lokalitu a stavebně technický stav.

V následujících kapitolách je podrobně popsáno stanovení tržního nájemného Nemovitostí.

4.1 Postup stanovení tržního nájemného Nemovitostí

- Rozřazení Nemovitostí dle lokalit

V prvním kroku jsme předmětné Nemovitosti zařadili do skupin dle celkové atraktivity jejich lokalit. V rámci stanovení nájemného uvažujeme se třemi skupinami s označením **lokalita A, B a C**, přičemž lokalitu A považujeme z hlediska polohy a dopravní dostupnosti za nejatraktivnější – jedná se o areály situované v blízkosti hlavního města Prahy a dálničních sítí. Provozní areály zařazené do lokality B považujeme za méně atraktivní, situované ve větší vzdálenosti od hlavního města Prahy v blízkosti větších měst a dopravně stále výhodně umístěné. Provozní areály, které jsou zařazené do lokality C, vnímáme za nejméně atraktivní z hlediska jejich polohy a dopravní dostupnosti.

V rámci rozřazení pozemků deponií je uvažováno pouze se dvěma skupinami – **lokalita A a lokalita B**. V případě lokality A se jedná o výhodněji umístěné deponie v blízkosti dálnice.

V následující tabulce je přehledně zobrazeno zařazení Nemovitostí dle výše uvedených lokalit:

Nemovitosti		Lokalita
• Provozní areály		
1	Provozní areál Bělá pod Bezdězem	lokalita C
2	Provozní areál Benátky nad Jizerou	lokalita A
3	Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi	lokalita B
4	Provozní areál Dolínek	lokalita A
5	Provozní areál Dřínov	lokalita A
6	Provozní areál Mělník	lokalita C
7	Provozní areál Mnichovo Hradiště	lokalita B

8	Provozní areál Mšeno	lokalita C
9	Provozní areál Mochov	lokalita A
● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Nepřevázka	lokalita A
11	Pozemky deponie Staré Benátky	lokalita A
12	Pozemky deponie Rabakov	lokalita B
13	Pozemky deponie Ovčáry	lokalita B

● **Specifikace využitelných ploch Nemovitostí**

V následujícím kroku jsme jednotlivé pronajmutelné plochy Nemovitostí rozdělili dle jejich využitelnosti na:

- skladové plochy I,
- skladové plochy II – skladové plochy v horších technickém stavu s horší funkční využitelností,
- garáže a dílny,
- provozní plochy I,
- provozní plochy II – provozní plochy v horších technickém stavu,
- venkovní skladové plochy,
- plochy deponie (v případě stanovení nájemného pro pozemky deponií).

● **Stanovení výše Jednotkového nájemného využitelných ploch Nemovitostí**

Pro jednotlivé druhy ploch jsme poté stanovili jednotkové nájemné. Výsledné hodnoty tržního nájemného jsme stanovili ve formě jednotkového tržního nájemného pro jednotlivé typy ploch všech objektů v areálech na základě metody porovnání tržních cen pronájmů.

Pronajmutelné plochy byly stanoveny v úrovni užitné plochy, která vychází ze zastavěné plochy jednotlivých objektů se zohledněním koeficientu využitelnosti ploch pro daný typ objektu. V případě pozemků deponie je pronajmutelná plocha stanovena jako plocha pozemku.

Porovnání jsme provedli s nabídkami nemovitostí (prostor) k pronájmu, přičemž jsme se vždy soustředili na plochy stejného charakteru v obdobném technickém stavu a v obdobných lokalitách. V případě stanovení tržního nájemného za plochy deponií jsme současně využili veřejně dostupné informace z registru smluv. Při porovnání jsme posuzovali následující kritéria:

- **zdroj informací** – v případě inzerce na realitním trhu je možné, že nabízené výše nájemného budou sníženy vlivem vyjednávání, vstupy získané z uzavřených nájemních smluv z let 2023 a 2024 nebyly indexovány,
- **poloha a dopravní dostupnost** – odráží rozdíl v atraktivitě umístění nemovitostí / prostor s přihlédnutím k jejich využitelnosti, současně jsme zohlednili rozdíl v dopravní dostupnosti nemovitostí (blízkost dálnice apod.),
- **technický stav** – porovnává rozdíl v technickém stavu mezi porovnávanou a předmětnou nemovitostí s ohledem na riziko zvýšených nákladů na údržbu či modernizaci,
- **funkční využitelnost** – porovnává stávající způsob využití, případně i možnost změny využití předmětných a porovnávaných nemovitostí.

Výše nájemného tak, jak jí chápeme v tomto znaleckém posudku, představuje platbu nájemce pronajímateli za užívání předmětných prostor, přičemž v této platbě nejsou zahrnuty platby za energie.

SKLADOVÉ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných skladových ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru ve Štěchovicích v úrovni 54 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Oboře v úrovni 40 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Plavech v úrovni 50 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Sedlčanech v úrovni 51 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Líbeznicích v úrovni 80 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu skladového prostoru v Dolním Bousově v úrovni 65 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného skladových ploch I v lokalitě C ve výši 45 Kč/m²/měsíc, sazbu nájemného pro skladové plochy II jsme odhadli za použití srážky ve výši 10 % ze skladových ploch I s ohledem na horší technický stav a nižší funkční využitelnost, tj. ve výši 40 Kč/m²/měsíc pro lokalitu C.

V případě lokality A uvažujeme sazbu nájemného pro skladové plochy I a II za použití přírážky ve výši 20 % ke skladovým plochám situovaným v lokalitě C, tj. v úrovni 55 Kč/m²/měsíc, respektive 50 Kč/m²/měsíc. Pro skladové plochy situované v rámci lokality B je uvažováno s přírážkou 10 % ke skladovým plochám situovaným v lokalitě C, tj. v úrovni 50 Kč/m²/měsíc, respektive 45 Kč/m²/měsíc.

GARÁŽE A DÍLNY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných ploch garáží a dílen:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Terezíně v úrovni 75 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Nelahozevsi v úrovni 100 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží ve Skutči v úrovni 71 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Nymburce v úrovni 75 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu prostoru dílen / garáží v Rabakově v úrovni 80 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného prostor garáží a dílen v lokalitě B ve výši 70 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality A uvažujeme sazbu nájemného pro prostory garáží a dílen za použití přírážky ve výši 10 % k prostorům garáží a dílen situovaným v lokalitě B, tj. v úrovni 75 Kč/m²/měsíc. Pro prostory garáží a dílen situovaných v rámci lokality C je uvažováno se srážkou ve výši 10 % z prostor garáží a dílen situovaných v lokalitě B, tj. v úrovni 65 Kč/m²/měsíc.

PROVOZNÍ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedených analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných provozních ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor ve Dvorech – Veleliby v úrovni 130 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor ve Velkém Přítočnu v úrovni 120 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Říčanech v úrovni 155 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Brandýsu nad Labem v úrovni 150 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu provozních prostor v Jesenici u Prahy v úrovni 158 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného provozních ploch II v lokalitě A ve výši 90 Kč/m²/měsíc, sazbu nájemného pro provozní plochy I jsme odhadli za použití přírážky ve výši 10 % z provozních ploch I s ohledem na lepší technický stav, tj. ve výši 100 Kč/m²/měsíc pro lokalitu A.

V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro skladové plochy I a II za použití srážky ve výši 10 % k provozním plochám situovaným v lokalitě A, tj. v úrovni 90 Kč/m²/měsíc, respektive 80 Kč/m²/měsíc. Pro provozní plochy situované v rámci lokality C je uvažováno se srážkou ve výši 20 % z provozních ploch situovaných v lokalitě A, tj. v úrovni 80 Kč/m²/měsíc, respektive 70 Kč/m²/měsíc.

VENKOVNÍ SKLADOVÉ PLOCHY

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy nabídkových cen pronájmů obdobných venkovních skladových ploch:

- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Dolním Bousově v úrovni 10 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Tuhani v úrovni 11 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Kladně v úrovni 10 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Dolním Bousově v úrovni 14 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Buštěhradu v úrovni 14 Kč/m²,
- interní databáze Zhotovitele, nabídková cena pronájmu venkovních skladových ploch v Kladně v úrovni 15 Kč/m².

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného venkovních skladových ploch v lokalitě C ve výši 11 Kč/m²/měsíc.

V případě lokality A uvažujeme sazbu nájemného pro venkovní skladové plochy za použití přírážky ve výši 20 % k venkovním skladovým plochám situovaným v lokalitě C, tj. v úrovni 13 Kč/m²/měsíc. Pro venkovní skladové plochy

situované v rámci lokality B je uvažováno s přírůžkou ve výši 10 % z venkovních skladových ploch situovaných v lokalitě C, tj. v úrovni 12 Kč/m²/měsíc.

DEPONIE

Vstupy pro porovnání byly získány na základě níže uvedené analýzy cen pronájmů obdobných pozemků sloužících jako deponie:

- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z roku 2023 pozemku deponie ve Voticích v úrovni 2 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2024 pozemku deponie v Penčicích v úrovni 4 Kč/m²/měsíc,
- interní databáze Zhotovitele, uzavřená nájemní smlouva z veřejného registru smluv z roku 2024 pozemku deponie v Brně – Bohunicích v úrovni 4 Kč/m²/měsíc.

Na základě výše uvedeného postupu jsme odhadli tržní sazbu nájemného pozemku deponie v lokalitě A ve výši 3 Kč/m²/měsíc. V případě lokality B uvažujeme sazbu nájemného pro pozemky deponie za použití srážky ve výši 20 % k nájemného pozemku deponie v lokalitě A, tj. v úrovni 2 Kč/m²/měsíc.

Nájemné pozemků deponie v Rabakově bylo s ohledem na jejich dostupnost stanoveno individuálně v úrovni 1 Kč/m²/měsíc.

Podrobný postup stanovení jednotkového nájemného je uveden v rámci výpočetní části stanovení nájemného, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

V následující tabulce uvádíme přehledně výsledky stanovení tržních výší nájemného pro jednotlivé plochy s ohledem na lokalitu areálu / deponie:

Plocha		Jednotkové nájemné
● Lokalita A		
1	Skladové plochy I	55 Kč/m ² /měsíc
2	Skladové plochy II	50 Kč/m ² /měsíc
3	Garáže a dílny	75 Kč/m ² /měsíc
4	Provozní plochy I	100 Kč/m ² /měsíc
5	Provozní plochy II	90 Kč/m ² /měsíc
6	Venkovní skladové plochy	13 Kč/m ² /měsíc
7	Plochy deponie	3 Kč/m ² /měsíc
● Lokalita B		
1	Skladové plochy I	50 Kč/m ² /měsíc
2	Skladové plochy II	45 Kč/m ² /měsíc
3	Garáže a dílny	70 Kč/m ² /měsíc

4	Provozní plochy I	80 Kč/m ² /měsíc
5	Provozní plochy II	90 Kč/m ² /měsíc
6	Venkovní skladové plochy	12 Kč/m ² /měsíc
7	Plochy deponie	2 Kč/m ² /měsíc
● Lokalita C		
1	Skladové plochy I	45 Kč/m ² /měsíc
2	Skladové plochy II	40 Kč/m ² /měsíc
3	Garáže a dílny	65 Kč/m ² /měsíc
4	Provozní plochy I	80 Kč/m ² /měsíc
5	Provozní plochy II	70 Kč/m ² /měsíc
6	Venkovní skladové plochy	11 Kč/m ² /měsíc

Vedlejší objekty, které jsou nutné pro provoz areálu (vč. parkovacích ploch), jsou již zahrnuty v rámci výše uvedeného nájemného. Technologické celky umístěné v jednotlivých areálech nejsou zahrnuty / zohledněny v jednotkovém nájemném za jednotlivé využitelné plochy.

Výše stanovené nájemné jsme dále porovnali s naší interní databází, kde evidujeme uzavřené nájemní vztahy pro moderní logistické areály, tak starší výrobně skladové areály a z našeho pohledu takto stanovené nájemné odpovídá aktuální tržní úrovni Předmětných nemovitostí.

● **Obsazenost**

Výslednou roční výši nájemného jsme dále snížili koeficientem obsazenosti, a to z důvodu možnosti výpadku nájemného. Výpadek nájemného je obvykle způsoben změnou nájemce, případně rekonstrukcí / modernizací objektů, kdy v průběhu stavebních úprav není možné objekty plnohodnotně využívat a tím i inkasovat nájemné. Uvažujeme s obsazeností ploch v rámci provozních areálů v intervalu 65 – 75 % s přihlédnutím zejména ke stavebně technickému stavu a lokalitě Nemovitostí a dále k rozsahu ploch a velikosti areálu ve vztahu k jeho uplatnitelnosti na realitním trhu. Takto stanovené nájemné z našeho pohledu odpovídá úrovni efektivního nájemného pronajímatele po zohlednění všech pobídek a související nákladů s pronájmem.

4.1.1 Výsledné roční nájemné Nemovitostí

Na základě výše uvedeného postupu jsme v následující tabulce shrnuli výsledky stanovení nájemného Nemovitostí:

Nemovitosti		Výsledné roční nájemné
● Provozní areály		
1	Provozní areál Bělá pod Bezdězem	977 000 Kč
2	Provozní areál Benátky nad Jizerou	967 000 Kč
3	Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi	685 000 Kč

4	Provozní areál Dolínek	677 000 Kč
5	Provozní areál Dřínov	1 135 000 Kč
6	Provozní areál Mělník	2 691 000 Kč
7	Provozní areál Mnichovo Hradiště	2 193 000 Kč
8	Provozní areál Mšeno	744 000 Kč
9	Provozní areál Mochov	846 000 Kč
● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Nepřevázka	204 000 Kč
11	Pozemky deponie Staré Benátky	159 000 Kč
12	Pozemky deponie Rabakov	70 000 Kč
13	Pozemky deponie Ovčáry	194 000 Kč

Podrobný postup stanovení nájemného včetně jednotlivých vstupů a výstupů pro každý areál / deponii je uveden v rámci výpočetní části stanovení nájemného Nemovitostí, která tvoří přílohu č. 01 tohoto znaleckého posudku.

● **Upozornění**

Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data stanovení nájemného, přičemž Zhotovitel doporučuje zvážit možnost a parametry případné roční indexace nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení Nemovitostí doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného. Současně předpokládáme pravidelné investice ze strany pronajímatele do jednotlivých Nemovitostí, a to alespoň v takovém rozsahu, aby nedošlo ke zhoršení stávajícího stavebně technického stavu Nemovitostí a omezení možnosti jejich užívání v rozsahu předpokládaném v tomto znaleckém posudku.

Všechny výše uvedené částky jsou bez DPH.

ODŮVODNĚNÍ

Na zpracování této části se podíleli: Ing. Jiří Skotnica, Ing. Tomáš Seidl a Ing. Václav Valenta.

Pro stanovení tržního nájemného za užívání Nemovitostí byla zvolena porovnávací metoda. Výhodou porovnávací metody je vysoká vypovídací schopnost výsledků. Důležité je však její precizní zpracování založené na relevantních datech z realitního trhu a zohlednění všech cenotvorných faktorů nemovitostí.

Výše uvedená metoda umožňuje zohlednit charakter Předmětných nemovitostí, její provedení vyžadovalo po Zhotoviteli několik významných odhadů, zejména:

- identifikace vhodných srovnatelných ploch / prostor a na základě zkušenosti Zhotovitele vyhodnocení možné korekce výše uvažovaných cen nájemného.

5 Rekapitulace stanovení nájemného Nemovitostí

Následující tabulka uvádí výsledky stanovení nájemného Nemovitostí:

Nemovitosti		Výsledné roční nájemné
● Provozní areály		
1	Provozní areál Bělá pod Bezdězem	977 000 Kč
2	Provozní areál Benátky nad Jizerou	967 000 Kč
3	Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi	685 000 Kč
4	Provozní areál Dolínek	677 000 Kč
5	Provozní areál Dřínov	1 135 000 Kč
6	Provozní areál Mělník	2 691 000 Kč
7	Provozní areál Mnichovo Hradiště	2 193 000 Kč
8	Provozní areál Mšeno	744 000 Kč
9	Provozní areál Mochov	846 000 Kč
● Pozemky deponií		
10	Pozemky deponie Nepřevázka	204 000 Kč
11	Pozemky deponie Staré Benátky	159 000 Kč
12	Pozemky deponie Rabakov	70 000 Kč
13	Pozemky deponie Ovčáry	194 000 Kč

ZÁVĚR

6 Závěrečný výrok znalecké kanceláře

Pro účely tohoto výroku používáme pojmy specifikované v kapitole 1.10 tohoto znaleckého posudku.

Na základě Smlouvy o poskytování služeb znalecké kanceláře bylo znaleckým úkolem stanovení tržní výše nájemného za užívání Nemovitostí pro potřeby Objednatele v souvislosti s uzavřením nájemních smluv.

Pro stanovení výše tržního nájemného Nemovitostí byl použit standard tržní hodnoty specifikovaný v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku.

Na základě našeho šetření a provedených analýz, které jsou součástí tohoto znaleckého posudku, a v souladu s uvedeným účelem a zohledněním uvedených náležitostí odhadujeme tržní výši nájemného Nemovitostí následovně:

- **Provozní areál Bělá pod Bezdězem**

977 000 Kč

(slovy: devět set sedmdesát sedm tisíc korun českých)

- **Provozní areál Benátky nad Jizerou**

967 000 Kč

(slovy: devět set šedesát sedm tisíc korun českých)

- **Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi**

685 000 Kč

(slovy: šest set osmdesát pět tisíc korun českých)

- **Provozní areál Dolínka**

677 000 Kč

(slovy: šest set sedmdesát sedm tisíc korun českých)

- **Provozní areál Dřínov**

1 135 000 Kč

(slovy: jeden milion jedno sto třicet pět tisíc korun českých)

- **Provozní areál Mělník**

2 691 000 Kč

(slovy: dva miliony šest set devadesát jedna tisíc korun českých)

- **Provozní areál Mnichovo Hradiště**

2 193 000 Kč

(slovy: dva miliony jedno sto devadesát tři tisíc korun českých)

- **Provozní areál Mšeno**

744 000 Kč

(slovy: sedm set čtyřicet čtyři tisíc korun českých)

- **Provozní areál Mochov**

846 000 Kč

(slovy: osm set čtyřicet šest tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Nepřevázka**

204 000 Kč

(slovy: dvě stě čtyři tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Staré Benátky**

159 000 Kč

(slovy: jedno sto padesát devět tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Rabakov**

70 000 Kč

(slovy: sedmdesát tisíc korun českých)

- **Pozemky deponie Ovčáry**

194 000 Kč

(slovy: jedno sto devadesát čtyři tisíc korun českých)

- **Upozornění**

Nájemné je stanoveno za standardních tržních podmínek pro následující tři roky od Data stanovení nájemného, přičemž Zhotovitel doporučuje zvážit možnost a parametry případné roční indexace nájemného. Po uplynutí tohoto období, při změně podmínek na trhu nebo při provedení významného technického zhodnocení Nemovitostí doporučuje Zhotovitel provést aktualizaci tohoto stanovení tržního nájemného. Současně předpokládáme pravidelné investice ze strany pronajímatele do jednotlivých Nemovitostí, a to alespoň v takovém rozsahu, aby nedošlo ke zhoršení stávajícího stavebně technického stavu Nemovitostí a omezení možnosti jejich užívání v rozsahu předpokládaném v tomto znaleckém posudku.

Všechny výše uvedené částky jsou bez DPH.

7 Přílohy

01. Výpočetní část stanovení výše nájemného Nemovitostí
02. Výpisy z katastru nemovitostí
03. Katastrální mapy
04. Všeobecné mapy
05. Fotodokumentace

Výše uvedené přílohy jsou v rozsahu pro jednotlivé Nemovitosti:

- Provozní areál Bělá pod Bezdězem
- Provozní areál Benátky nad Jizerou
- Provozní areál Bezděčín u Mladé Boleslavi
- Provozní areál Dolínek
- Provozní areál Dřínov
- Provozní areál Mělník
- Provozní areál Mnichovo Hradiště
- Provozní areál Mšeno
- Provozní areál Mochov
- Pozemky deponie Nepřevázka
- Pozemky deponie Staré Benátky
- Pozemky deponie Rabakov
- Pozemky deponie Ovčáry

8 Znalecká doložka

Znalecká kancelář RSM CZ a.s. byla zapsána podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k zákonu o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitého, movitého, nehmotného a finančního majetku, závodů či jejich částí, pohledávek, akcií a podílů v obchodních společnostech, majetku, závazků a obchodního jmění obchodních společností, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, převodem jmění na společníka nebo rozdělením či při změně právní formy společnosti, vypracování znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů, stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí, oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska, přezkoumávání činnosti člena statutárního orgánu z hlediska hospodářských zájmů, vyčíslování náhrady škody a vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenční. V souladu s ustanovením § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 je společnost RSM CZ a.s. v procesu transformace prováděné Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 036196/2024, Obor Ekonomika / specializace oceňování nemovitého majetku.

Zadavatel posudku: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace; Zhotovitel Posudku: znalecká kancelář RSM CZ.

Konzultant nebyl přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

V Praze dne 22. dubna 2024.

Ing. Jiří Skotnica, Senior Manager

Otisk pečeti

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Tomáš Seidl, Manager; Ing. Václav Valenta, Senior Consultant