

JUDr. Karel Miča

insolvenční správce

se sídlem: V Holešovičkách 24/1579, 180 00 Praha 8

tel./fax: 241 470 588, 241 471 430, 241 471 436

e-mail: mica@advokat24.cz

ID datové schránky: ujhx85x

insolvenční správce dlužníka KM PLUS spol. s r.o.

Krajský soud v Hradci Králové

pobočka v Pardubicích

Na Třísle 135

530 96 Pardubice

sp.zn. KSPA 44 INS 22451/2016

V Praze dne 05.09.2018

Sdělení insolvenčního správce – znalecký posudek (výrobní areál v Chrasti)

V insolvenční věci dlužníka KM PLUS spol. s r.o., se sídlem Tyršova 86, 538 51 Chrast, IČ: 25961101, vedeném u shora označeného soudu pod sp. zn. KSPA 44 INS 22451/2016, insolvenční správce předkládá tímto podáním na vědomí insolvenčnímu soudu aktuální znalecký posudek nemovitých věcí (výrobní areál v Chrasti) ve vlastnictví dlužníka, vypracovaný Ing. Jiřím Rauchem, znalcem z oboru oceňování nemovitých věcí, pro účely insolvenčního řízení.

.....

JUDr. Karel Miča

insolvenční správce

dlužníka KM PLUS spol. s r.o.

Přílohy:

- znalecký posudek č. 4821-58/2018 ze dne 08.07.2018

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4821-58/2018



Objekt č.p. 86 na parc.č. 81



Objekt bez č.p. na parc.č. 579

NEMOVITÁ VĚC:	výrobní a skladový areál č.p. 86 - nemovitosti zapsané na LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, kraj Pardubický	
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Chrast, k.ú. Chrast	
Adresa nemovité věci:	Tyršova č.p. 86, 538 51 Chrast	
Vlastník stavby:	KM PLUS spol. s r.o., RČ/IČO: 25961101, Tyršova 86, 538 51 Chrast, vlastnictví: výhradní	
Vlastník pozemku:	KM PLUS spol. s r.o., RČ/IČO: 25961101, Tyršova 86, 538 51 Chrast, vlastnictví: výhradní	
OBJEDNAVATEL:	JUDr. Karel Miča, V Holešovičkách č.p. 1579/24, 180 00 Praha 8 insolvenční správce dlužníka KM PLUS spol.s.r.o., Tyršova 86, 53851 Chrast, IČ: 25961101	

ZHOTOVITEL :	Ing. Jiří Rauch		
Adresa zhotovitele:	Tusarova 1537/19, 17000 Praha 7 - Holešovice		
	IČ: 40843556	telefon: 603427224	e-mail: jiri.rauch@tiscali.cz
	DIČ: CZ520627262	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad tržní hodnoty výrobního a skladového areálu - nemovitostí zapsaných na LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, kraj Pardubický (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

TRŽNÍ HODNOTA (OBVYKLÁ CENA)	20 000 000,- Kč
-------------------------------------	------------------------

Stav ke dni :	29.5.2018	Datum místního šetření:	29.5.2018
---------------	-----------	-------------------------	-----------

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu, přílohy (výpisy z LV č.1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, fotografie) a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne, dne 8.7.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek ve věci odhadu tržní hodnoty souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, kraj Pardubický, ocenění současného stavu pro účel insolvenčního řízení, č.j. KSPA 44 INS 22451/2016 - JUDr. Karel Miča.

V odhadu obvyklé ceny pouze nemovitého majetku se vychází z její prohlídky, ze studia předložené ekonomické a majetkoprávní dokumentace, z tržní hodnoty pozemků, z výnosové hodnoty ze simulovaného tržního nájmu, z nákladové ceny a z porovnávací hodnoty v místě a čase .

Tyto propočtené hodnoty jsou porovnávány v závěrečném vyhodnocení odhadu obvyklé ceny, s přihlédnutím k současnému stavu nabídky a poptávky v daném segmentu nemovitého majetku, k současnému tech. stavu objektu a s přihlédnutím k budoucímu variabilnímu využití areálu .

Odhad tržní hodnoty nemovitostí areálu je proveden dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., a použití vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.5.2018 .

Specifikace oceňovaného nemovitého majetku je uvedena dále v ocenění .

7. Celkový stručný popis areálu

Situační umístění areálu s příslušnými pozemky a objekty je patrné a vyznačené na níže uvedených výřezech z katastrální mapy.

Areál je umístěn na převážně rovinatém pozemku v západní okrajové části obce Chrast, okres Chrudim. Hlavní objekty areálu byly postaveny cca v r. 1920-25, v průběhu existence byly stavebně dále upravovány.

Areál sestává výhradně z budov, které jsou stavebně upraveny a užívány jako výrobní se skladovým zázemím, dílnami a kanceláři. Areál je napojen na inženýrské sítě, tj. vodovod, kanalizace, plyn, elektro. Přístupová komunikace je zpevněná.

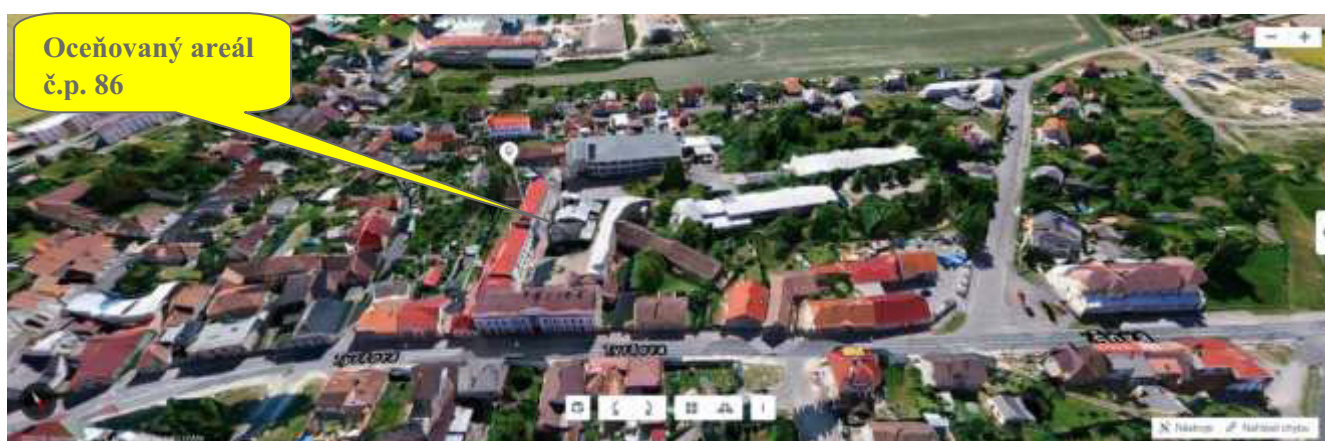
Hlavní objekt č.p. 86 na parc.č. 81 má půdorys ve tvaru protáhlého obdélníku, má 2 nadzemní podlaží, není podsklepen, střecha nízká pultová s mírným sklonem do dvora, konstrukční systém zděný, halový, stropní konstrukce železobetonové, vnitřní široké dvouramenné betonové schodiště. V r. 2013 byly provedeny stavební úpravy a modernizace : nová plastová okna a vnější dveře s dvojsklem, fasáda se zateplením, výměny podlah, výměny radiátorů ÚT, výměna výtahu 1,5t, v dílnách rekuperační jednotky, nové hyg. zázemí. Celkový tech. stav objektu je dobrý.

Další hlavní objekt na parc.č. 579 má půdorys ve tvaru protáhlého obdélníku, má 2 nadzemní podlaží, a 1 podzemní podlaží, střecha plochá s novou živičnou krytinou, konstrukční systém halového objektu tvoří těžký monolitický železobetonový skelet včetně železobetonových monolitických trámových stropních konstrukcí, vnitřní široké dvouramenné betonové schodiště. V r. 2013 byly částečně provedeny opravy kanceláří a hyg. zázemí, novější malby, opravy podlah, část plastových oken, převážná většina oken v halách je původní, fasáda neopravena, nová radiátory plynového ÚT, vzduchotechnika (odsávání), výtah starší 1,0 t. Celkový tech. stav objektu je průměrný, zhoršený stav je v podzemním podlaží. Monolitická železobetonová masivní skeletová konstrukce objektu umožňuje jeho dlouhodobé využití pro výrobu a skladování s hyg. a kancelářským zázemím.

Konstrukční řešení, vnitřní vybavení a technický stav jednotlivých objektů je zohledněn v ocenění. Celkový technický stav areálu je průměrný, vysoké stáří budov.

Situační umístění areálu s hlavními a vedlejšími objekty včetně pozemků je patrné na níže uvedených výřezech z katastrální mapy, poloha areálu v obci je vyznačena na níže uvedených výřezech ze základní mapy a na 3D pohledu.





Přehled podkladů

- výpisy z LV č.1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim
- kopie katastrální mapy
- neúplná stavební dokumentace objektů areálu

- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- údaje a informace sdělené objednatelem
- fotodokumentace

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k areálu po vedlejší komunikaci č.parc. 449/2 - ost.pl. - ost.

komunikace, která je v podílovém spoluvlastnictví - viz příložený výpis z LV č. 1521.

Přístup k výrobnímu a skladovému objektu č.p.86 na parc.č. 81 přes pozemek jiného vlastníka č.parc. 79/1.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zástavní práva, insolvenční řízení - viz příložené výpisy z LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim.

Věcná břemena přístupu a příjezdu - viz příložené výpisy z LV.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

OBSAH POSUDKU

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 - demolice
4. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3
5. vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování
6. vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579

7. pozemky z LV č. 1593
8. pozemky z LV č. 1522 - spoluvlastnický podíl 28/1000
9. pozemky z LV č. 1520 - spoluvlastnický podíl 1/2
10. pozemky z LV č. 1521 - spoluvlastnický podíl 350/1000

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3
- 1.2. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 - demolice
- 1.3. halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
- 1.4. halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579
- 2.2. vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky z LV č. 1593

4. Výnosová hodnota

- 4.1. výrobní a skladový areál celek

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. areál celek

TRŽNÍ OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: **výrobní a skladový areál č.p. 86 - nemovitosti zapsané na LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, kraj Pardubický**

Adresa předmětu ocenění: **Tyršova č.p. 86
538 51 Chrast**

LV: 1593

Kraj: Pardubický

Okres: Chrudim

Obec: Chrast

Katastrální území: Chrast

Počet obyvatel: 3 129

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 372,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

1. halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	464,00 m ²	4,20 m	1 948,80
2.NP	464,00 m ²	4,20 m	1 948,80
Součet	928,00 m²		3 897,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 897,60 / 928,00	= 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	928,00 / 2	= 464,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(464)*(4,20)	=	1 948,80 m ³
2.NP	(464)*(4,20)	=	1 948,80 m ³
zastřešení	464*0,7	=	324,80 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	1 948,80 m ³
2.NP	NP	1 948,80 m ³
zastřešení	Z	324,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 222,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40

2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	N	8,30	100	1,54	12,78
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					108,53
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0853

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9342
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0853
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 693,70
Plná cena: 4 222,40 m ³ * 3 693,70 Kč/m ³	=	15 596 278,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 98 roků	
Opotřebení: 40,000 %	- 6 238 511,55 Kč

Halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 - zjištěná cena = **9 357 767,33 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 = 9 357 767,33 Kč

Nákladové ceny - celkem = **9 357 767,33 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
objekt celek	742,40	400,-	24 746,67	296 960,-
Výnosy celkem				296 960,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 296 960,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 203 426,17 Kč
- výměra stavebního pozemku: 6 371,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 464,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 87 645,54 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 382,28 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

296 960,00 * 40 % - 118 784,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 173 793,72 Kč

Míra kapitalizace 9,00 % / 9,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 931 041,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 9 357 767,33 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 931 041,30 Kč

Rozdíl R = 7 426 726,03 Kč

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

CV + 0.40 R = 4 901 731,71 Kč

**Halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 -
ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná
cena = 4 901 731,71 Kč**

2. halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2. Halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	1671-247	= 1 424,00
1.NP		= 1 424,00
2.NP		= 1 424,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 424,00 m ²	4,50 m	6 408,00
1.NP	1 424,00 m ²	4,50 m	6 408,00
2.NP	1 424,00 m ²	4,50 m	6 408,00
Součet	4 272,00 m²		19 224,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $19\,224,00 / 4\,272,00 = 4,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,272,00 / 3 = 1\,424,00$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(1671-247)*(4,50)	=	6 408,00 m ³
1.NP	(1424)*(4,50)	=	6 408,00 m ³
2.NP	(1424)*(4,50)	=	6 408,00 m ³
zastřešení	1424*0,6	=	854,40 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.PP	PP	6 408,00 m ³
1.NP	NP	6 408,00 m ³
2.NP	NP	6 408,00 m ³
zastřešení	Z	854,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		20 078,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40

2. Svislé konstrukce	N	20,30	100	1,54	31,26
3. Stropy	N	8,20	100	1,54	12,63
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					115,39
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1539

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0400
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9246
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9222
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1539
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 587,18
Plná cena: 20 078,40 m ³ * 3 587,18 Kč/m ³	=	72 024 834,91 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 93 roků	
Opotřebení: 60,000 %	- 43 214 900,95 Kč

Halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - zjištěná cena = **28 809 933,96 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 = 28 809 933,96 Kč

Nákladové ceny - celkem = **28 809 933,96 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Haly pro výrobu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	9,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
objekt celek	3 417,60	400,-	113 920,-	1 367 040,-
Výnosy celkem				1 367 040,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 367 040,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 328 075,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 8 750,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 424,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 216 134,72 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 806,74 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

1 367 040,00 * 40 % - 546 816,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 809 417,26 Kč

Míra kapitalizace 9,00 % / 9,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 993 525,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 28 809 933,96 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 993 525,10 Kč

Rozdíl R = 19 816 408,86 Kč

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

CV + 0.40 R = 16 920 088,64 Kč

Halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 16 920 088,64 Kč

3. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 – nutná demolice, neoceňuje se

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu: 0,- Kč

Náklady na demolici: 0,- Kč

Objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 – nutná demolice - =
zjištěná cena

0,- Kč

4. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - vedlejší objekt areálu v horším technickém stavu, bez údržby	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,408$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,322$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	215,00 m ²	4,50 m	967,50
Součet	215,00 m²		967,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 967,50 / 215,00 = 4,50 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 215,00 / 1 = 215,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(215)*(4,50)	=	967,50 m ³
zastřešení	215*3,5	=	752,50 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	967,50 m ³
zastřešení	Z	752,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 720,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7892

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9507
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7892
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 549,98
Plná cena: 1 720,00 m ³ * 2 549,98 Kč/m ³	=	4 385 965,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
	=	877 193,12 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 877 193,12 * 5 % =	-	43 859,66 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	833 333,46 Kč
Koeficient pp	*	0,322
Cena stavby CS	=	268 333,37 Kč

Přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3 - zjištěná cena	=	268 333,37 Kč
---	---	----------------------

5. vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,384}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	49,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(49)*(2,60)	= 127,40 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	127,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		127,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6850

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6850
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 834,09
Plná cena: 127,40 m ³ * 1 834,09 Kč/m ³	=	233 663,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 732,61 Kč
Koeficient pp	*	0,384
Cena stavby CS	=	17 945,32 Kč

Vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování - zjištěná cena	=	17 945,32 Kč
--	---	---------------------

6. vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23 – odborný odhad

Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 - základní cena:	=	500 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 - upravená cena	=	500 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 90 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
--	---	-------

Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 - zjištěná cena	=	166 500,- Kč
--	---	---------------------

7. pozemky z LV č. 1593

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,408 = \mathbf{0,408}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	372,-	0,408		151,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/3	215	151,78	32 632,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/8	435	151,78	66 024,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/9	28	151,78	4 249,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 81	464	151,78	70 425,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 579	1 671	151,78	253 624,38

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1274	49	151,78	7 437,22
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1193	496	151,78	75 282,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1195	3 013	151,78	457 313,14
Stavební pozemky celkem			6 371		966 990,38

Pozemky z LV č. 1593 - zjištěná cena

= **966 990,38 Kč**

8. pozemky z LV č. 1522 - spoluvlastnický podíl 28/1000



Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
---	---	------

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,408 = \mathbf{0,408}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	372,-	0,408		151,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	450/2	2 142	151,78	325 112,76
Stavební pozemek celkem			2 142		325 112,76

Pozemky z LV č. 1522 - spoluvlastnický podíl 28/1000 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **325 112,76 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem *

Pozemky z LV č. 1522 - spoluvlastnický podíl 28/1000 - zjištěná cena = **9 103,16 Kč**

9. pozemky z LV č. 1520 - spoluvlastnický podíl 1/2



Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,408}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,408 = \mathbf{0,408}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	372,-	0,408		151,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1194	44	151,78	6 678,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1196	193	151,78	29 293,54
Stavební pozemky celkem			237		35 971,86

= **35 971,86 Kč**

Pozemky z LV č. 1520 - spoluvlastnický podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemky z LV č. 1520 - spoluvlastnický podíl 1/2 - zjištěná cena

= **17 985,93 Kč**

10. pozemky z LV č. 1521 - spoluvlastnický podíl 350/1000



Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30

P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,228}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	372,-	0,228	1,000	84,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	449/2	754	84,82	63 954,28
Ostatní stavební pozemek - celkem			754		63 954,28

Pozemky z LV č. 1521 - spoluvlastnický podíl 350/1000 - výchozí = 63 954,28 Kč
cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 350 / 1 000

Pozemky z LV č. 1521 - spoluvlastnický podíl 350/1000 - zjištěná = 22 384,- Kč
cena

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	215,00 m ²	4,50 m	967,50
Součet	215,00 m²		967,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 967,50 / 215,00 = 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 215,00 / 1 = 215,00 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(215)*(4,50)	=	967,50 m ³
zastřešení	215*3,5	=	752,50 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	967,50 m ³
zastřešení	Z	752,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 720,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7892

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9507
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7892
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 549,98
Plná cena: 1 720,00 m ³ * 2 549,98 Kč/m ³	=	4 385 965,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
	=	877 193,12 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 877 193,12 * 5 % =	-	43 859,66 Kč
--	---	--------------

Přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3 - zjištěná cena	=	833 333,46 Kč
---	---	----------------------

1.2. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 – nutná demolice

Plná cena: 0,00 m ³ * 0,- Kč/m ³	=	0,- Kč
---	---	---------------

Objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 - demolice - zjištěná cena	=	0,- Kč
--	---	---------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 – odborný odhad:	=	500 000,- Kč
--	---	--------------

Koeficient změn cen staveb K _i :	*	1,000
---	---	-------

Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 - upravená cena	=	500 000,- Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 90 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
--	---	-------

Vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579 - zjištěná cena odborným odhadem	=	166 500,- Kč
---	---	---------------------

2.2. vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	49,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(49)*(2,60)	= 127,40 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	127,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		127,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6850

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6850
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 834,09**
Plná cena: 127,40 m³ * 1 834,09 Kč/m³ = **233 663,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100) * 0,200

Vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování - zjištěná cena = **46 732,61 Kč**

3. Hodnota pozemků – odborný odhad na základě porovnání s obdobnými pozemky v místě a čase

3.1. pozemky z LV č. 1593

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/3	215	200,00	43 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/8	435	200,00	87 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 79/9	28	200,00	5 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 81	464	200,00	92 800,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 579	1 671	200,00	334 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1274	49	200,00	9 800,-
ostatní plocha	1193	496	200,00	99 200,-
ostatní plocha	1195	3 013	200,00	602 600,-
Cenová mapa - celkem		6 371		1 274 200,-
Pozemky z LV č. 1593 - zjištěná cena				= 1 274 200,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výrobní a skladový areál celek

Přehled pronajímaných ploch a jejich předpokládaných výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	hala na parc.č. 81	742	400	24 733	296 800	7,00
2.	Výrobní prostory	hala na parc.č. 579	3 418	400	113 933	1 367 200	7,00
Celkový výnos za rok:						1 664 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 160
Reprodukční cena	RC	Kč	12 232 888
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	400
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 664 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 580 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,30 % * RC	Kč/rok	36 699
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	244 658
Náklady celkem	V	Kč/rok	286 357
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 294 443
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	18 492 043

5. Porovnávací hodnota

Na základě průzkumu trhu s obdobnými nemovitostmi v daném místě a okolí je možno uvažovat s obvyklou cenou 5 000,- Kč/m² užitné plochy, s přihlédnutím k celkovému technickému stavu a lokalizaci areálu.

5.1. areál celek

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	4 160,00 m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	5 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	4 160,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	20 800 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 901 731,70 Kč
2. halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	16 920 088,60 Kč
3. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 - demolice	0,- Kč
4. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3	268 333,40 Kč
5. vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování	17 945,30 Kč
6. vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579	166 500,- Kč
7. pozemky z LV č. 1593	966 990,40 Kč
8. pozemky z LV č. 1522 - spoluvlastnický podíl 28/1000	9 103,20 Kč
9. pozemky z LV č. 1520 - spoluvlastnický podíl 1/2	17 985,90 Kč
10. pozemky z LV č. 1521 - spoluvlastnický podíl 350/1000	22 384,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

23 291 060,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. přízemní vedlejší objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/3	833 330,00 Kč
1.2. objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 79/8 - demolice	0,- Kč
1.3. halový objekt pro výrobu a skladování na parc.č. 579	28 809 930,00 Kč
1.4. halový objekt č.p. 86 pro výrobu a skladování na parc.č. 81	9 357 770,00 Kč
- vedlejší přízemní objekty u haly na parc.č. 579	166 500,00 Kč
- vedlejší objekt na parc.č. 1274 - přístřešek garážování	46 730,00 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	39 214 260,00 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky z LV č. 1593	1 274 200,- Kč
---------------------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. výrobní a skladový objekt	18 492 042,90 Kč
--------------------------------	------------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. areál celek	20 800 000,- Kč
------------------	-----------------

Celková rekapitulace cen

Zjištěná cena podle cenového předpisu (administrativní cena)	23 291 060,- Kč
Porovnávací hodnota	20 800 000,- Kč
Výnosová hodnota	18 492 043,- Kč
Věcná hodnota	39 214 260,- Kč
hodnota pozemků z LV č. 1593	1 274 200,- Kč
TRŽNÍ HODNOTA (OBVYKLÁ CENA)	20 000 000,- Kč

Tržní hodnota :

Pro stanovení konečné objektivní tržní hodnoty jsou následně uvedeny základní a zásadní aspekty ovlivňující tuto hodnotu.

Kladné aspekty

- objekt je situován v okrajové části obce s příjezdem ze západní strany po vedlejší komunikaci z ul. Tylova
- pohodlná dostupnost pro nákladní dopravu
- v místě je možnost připojení na veškeré inž. sítě
- větší přilehlý pozemek s možností parkování
- halové objekty s možností variabilního využití

Záporné aspekty

- příjezdová komunikace a některé pozemky v podílovém spoluvlastnictví – viz příložené výpisy z LV č. 1520, 1521 a 1522
- hlavní výrobní objekty nejsou k datu ocenění užívané
- vedlejší stavby jsou v horším technickém stavu se zanedbanou údržbou
- větší výrobní a skladový halový objekt na parc.č. 579 je v průměrném tech. stavu s částečnou modernizací v 1.NP, fasáda a suterén v horším tech. stavu
- objekt v centrální části areálu na parc.č. 79/8 je silně poškozen, havarijní stav a bude nutná jeho demolice

Závěr :

S přihlédnutím k výše použitým oceňovacím metodám a po zvážení všech kladných a záporných aspektů stanovují aktuální tržní hodnotu nemovitostí zapsaných na LV č. 1593, 1520, 1521 a 1522 - výrobní a skladový areál č.p. 86, v obci a kat. území Chrast, okres Chrudim, kraj Pardubický, ke dni 29.5.2018, ve výši (zaokrouhleno):

20 000 000,- Kč

Slovy : dvacetmiliónů Kč

V Praze dne 8.7.2018

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem ministra spravedlnosti ČR ze dne 5. 10. 1984, č. j. ZT 1920/84 pro základní obor : stavebnictví a ekonomika, pro odvětví : stavby obytné, občanské, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod. poř. č. 4821-58/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle příložené likvidace na základě přílohy č. 4821-58/2018



Ing. Jiří RAUCH
znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Tusarova 19, 170 00 Praha 7
IČO: 40843558, DIČ: CZ520627262

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Hradci Králové

Pořadové číslo zprávy:	117667 / 2018	Ev. číslo:	3b0986f3-af79-442f-b4b8-65d9555a2934
Druh podání:	Datová zpráva z ISDS	ID zprávy:	604408880
Věc:	Sdělení IS - znalecký posudek - insolvence KM PLUS spol. s r.o.		

Odesílatel:

ID schránky:	ujhx85x	Typ datové schránky:	PFO
Osoba:	Karel Miča - JUDr. Karel Miča	Adresa:	V Holešovičkách 1579/24, 18000 Praha 8, CZ

Dodáno do DS dne:	05.09.2018 18:13:05	Odesláno do DS dne:	05.09.2018 18:13:05
Č.j. příjemce:		Č.j. odesílatele:	
Sp.zn. příjemce:	KSPA 44 INS 22451/2016	Sp.zn. odesílatele:	
Lhůta končí:		K rukám:	Ne
Číslo zákona:	Paragraf v zákoně:	Odstavec paragrafu:	Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podepsal:	Informační systém datových schránek - produkční prostředí	Vystavil:	PostSignum Qualified CA 2
Sériové číslo certifikátu:	2d99ea	Platnost:	14.02.2018 - 06.03.2019
Antivirový test:	Proběhl v systému ISDS	Obsah podání:	OK
Elektronický podpis:	Platný	Časové razítko:	Platné (připojeno 05.09.2018 18:13:05)
Certifikát:	Ověřeno na základě CRL z 05.09.2018 17:20:15		
Datum a čas autom. ověření:	05.09.2018 18:27:40		

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		KSPA-Sdělení IS - znalecký posudek (nemovitosti) - KM PLUS - podpis.pdf										
	Podpis je platný	CRL z 05.09.2018 15:29:38	JUDr. Karel Miča / ac99f9 / 15.11.2017 - 15.11.2018	I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016	A	A	N	*	N	A	-	-
				Časové razítko připojeno 05.09.2018 18:06:41								
2		4821-58-2018 - definitivní areál Chrást u Chrudimi - tržní.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh:	05.09.2018 18:27:40	Ověření příloh:	ověřováno automaticky
---------------------	---------------------	-----------------	-----------------------

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.