HEX: D0F

Elektronická verze

Vyhotovení č.: E

ZNALECKÝ POSUDEK č. 068-2013/3343

O ceně výrobního areálu č.p. 720 a č.p. 684 spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 475/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 487 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 488/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2010 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 499 - ostatní plocha, p.p.č. 468/2 - ostatní plocha a p.p.č. 469/9 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 3012 pro k.ú. Nový Bydžov je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

MSP. automatik s.r.o. Hradec Králové, IČ: 15057721

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužníka MSP automatik s.r.o. Hradec Králové
KSHK 40 INS 5579/2013
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 31. července 2013:

Petr Brodský, Třibřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 24 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení dlužnice **MSP automatik s.r.o. Hradec Králové, IČ.: 15057721**, spisová značka **KSHK 40 INS 5579/2013** vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, konkurz prohlášen dne 6.6.2013, insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík,** Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- údaje zjištěné z veřejně dostupných realitních serverů
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 22.07.2013 Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.

1.4 **Stručný** popis: Předmětem ocenění je výrobní areál č.p. 720 a č.p. 684 spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 475/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 487 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 488/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2010 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 499 - ostatní plocha, p.p.č. 468/2 - ostatní plocha a p.p.č. 469/9 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Nový Bydžov, okres Hradec Králové

1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 31. července 2013

Obvyklá cena jest cenou, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni oceněni. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena majetku se zjistí porovnáním s cenou jiného stejného nebo obdobného majetku. Není-li takové porovnání možné, lze stanovit obvyklou cenu majetku výnosovým způsobem, kdy se zjistí celkový roční užitek a jeho diskontací se dospěje k obvyklé ceně majetku.

Pozn. - diskontace:

Částka, kterou by vlastník získal jako roční nájemné je opakující se plnění, které z hlediska zisku můžeme přirovnat k výplatě úroků z uložené částky. Známe-li tedy výši úrokové sazby, můžeme matematicky určit částku, která na úrocích bude vynášet stejnou částku jako pronájem věci, přičemž platí, že s vysokou úrokovou mírou je pro stejný zisk (úrok) nutná nižší částka a naopak při nízké úrokové míře je pro stejný zisk (úrok) nutná čáska naopak vyšší. Částka v penězích takto určená představuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Pro zjednodušení výpočtu se v tomto případě neuvažuje se zvyšováním ročního užitku v důsledku inflace a s úroky z úroků.

Diskontace ročního užitku se provede průměrnou úrokovou sazbou z vkladů a úvěrů, podle statistiky úrokových sazeb ČNB k 30.6.2013 činí 8,17%, zaokrouhleno 8,2%. K hodnotě se připočte 0,5% na pokrytí rizika pronajmutí všech prostor. Náklady uvažovány ve výši 50%.

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Budova č.p. 720 na ppč. 2010

Nález: Budova č.p. 720 na p.p.č. 2010 byla postavena v roce 1990 a jedná se třípodlažní objekt s montovanou železobetonovou konstrukcí s vyzdívkami. V objektu je mimo běžné schodiště ještě nouzové ocelové schodiště a nákladní výtah, který je součástí budovy. Osazena jsou dřevěná kyvná okna s tepelněizolačními trojskly, vytápění elektrické podlahové. Dispozičně jsou prostory v jednotlivých podlažích nejlépe přizpůsobeny výrobním účelům, v každém podlaží se však nacházejí šatny, umývárny a toalety, dále kanceláře a v přízemí se samostatným vstupem ze dvora bývalá závodní jídelna a vrátnice. Objekt je v dobrém stavu bez viditelných závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	13,21x37,2+3,79x5,96+3,55x7,04+2,58x3,25 =	547,38 m2	3,70 m
2.NP	13,21x37,2+3,55x7,04+2,58x3,25 =	524,79 m2	3,60 m
3.NP	13,21x37,2+3,55x8,54+2,58x3,25 =	530,11 m2	3,60 m
4.NP	3,55x7,04+2,58x3,25 =	33,38 m2	3,35 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		1.635,66 m2	

Obestavěný prostor

547,38x3,70 =	2.025,31 m3
524,79x3,60 =	1.889,24 m3
13,21x37,2x(3,6+0,75/2)+(3,55x7,04+2,58x3,25)x3,6 =	2.073,52 m3
33,38x3,35 =	111,82 m3
Obestavěný prostor celkem	6.099,89 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro průmysl
Konstrukce: montované z dílců betonových tyčových

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08300	100	1,00	0,08300
02 Svislé konstrukce	S	0,21400	100	1,00	0,21400
03 Stropy	S	0,11300	100	1,00	0,11300
04 Zastřešení	S	0,06200	100	1,00	0,06200
05 Krytiny střech	S	0,02200	100	1,00	0,02200
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,05800	100	1,00	0,05800
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00800	100	1,00	0,00800
10 Schody	S	0,03100	100	1,00	0,03100
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,00300	100	1,00	0,00300
13 Okna	N	0,05200	100	1,54	0,08008
- izolační trojsklo					
14 Povrchy podlah	S	0,02900	100	1,00	0,02900
15 Vytápění	N	0,03800	100	1,54	0,05852
- podlahové elektrické					
16 Elektroinstalace	S	0,06400	100	1,00	0,06400
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300

Pokračování:

18 Vnitřní vodovod	S	0,02200	100	1,00	0,02200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,02000	100	1,00	0,02000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	N	0,02900	100	1,54	0,04466
- šatny, sprchy, umyvadla, WC					
24 Výtahy	P	0,01000	100	0,46	0,00460
- jen nákladní					
25 Ostatní	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 1,0069
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Celkem tři podlaží, pronajímatelná plocha cca 725 m2. Celé jedno podlaží pronajmuto, využití jako výrobní dílna, pronájem 500,00 Kč/m2/rok. Částka odpovídá obvyklým cenám pronájmů v místě. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Roční nájemné:

	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Budova č.p. 720	725,00 m2	500,00	362.500,00

Ocenění výnosovým způsobem

Roční nájemné	362.500,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	181.250,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	181.250,00 Kč
Upravené roční nájemné	181.250,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - výnosový způsob	2.083.333,33 Kč

Výsledná zjištěná cena 2.083.000,00 Kč

2.2 P.p.č. 2010

Nález: Pozemek zastavěný budovou č.p. 720. Možnost napojení na všechny sítě.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
2010 - zastavěná pl.	548 m2

2.3 Výrobní objekt na ppč. 475/3

Nález: Hlavní výrobní objekt byl postaven kolem roku 1980 a je proveden jako dvoupodlažní hala montovaná s železobetonovým skeletem s vyzdívaným pláštěm, provedeny jsou běžné omítky, plochá střecha (v roce 1993 obnova), osazena dřevěná okna s izolačními dvojskly, betonové podlahy (část antistatický povrch). Zřízen je nákladní výtah. Objekt má celkem čtyři hlavní výrobní prostory, k dispozici jsou dále v omezeném počtu kanceláře a sklady, v každém podlaží jednoduché sociální zařízení. Budova je vytápěna ústředním vytápěním s topnými tělesy, dílny jsou vybaveny rozvodem vzduchu a vody. Součástí budovy jsou rozvody klimatizace a odsávání, věcí movitou je stříkací kabina a stříkací zařízení a elektrický kladkostroj v sušárně. V budově je zřízena kotelna s celkem čtyřmi kotli VIADRUS G100, teplovzdušnou vytápěcí jednotkou a kompletním zařízením pro regulaci systému ÚT. V kotelně je instalováno umyvadlo se studenou vodou. Kotelna je v současnosti mimo provoz z důvodu přerušení dodávky plynu.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 13,94x60,67-1,5x27,36+8,17x7,7+ lakovna a sušárna: 6,27x23,29+6,8x20,23+ kotelna: 7,1x22,49-1,08x8,58 =	1.301,61 m2	3,90 m
2.NP 13,94x60,67+8,17x7,7 =	908,65 m2	3,75 m
3.NP 7,18x4,96 (strojovna výtahu) =	35,61 m2	4,20 m
Zastavěná plocha podlaží celkem	2.245,87 m2	

Obestavěný prostor

(13,94x60,67-1,5x27,36+8,17x7,7)x3,9+ lakovna a sušárna: 6,27x23,29x4,2+6,8x20,23x4,4+ kotelna: (7,1x22,49-1,08x8,58)x3,8 =	5.173,84 m3
(13,94x60,67+8,17x7,7)x3,75 =	3.407,43 m3
7,18x4,96x4,2 =	149,57 m3
Obestavěný prostor celkem	8.730,84 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a sklad. (bez jeřábových drah)
Konstrukce: montované z dílců betonových tyčových

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,09400	100	1,00	0,09400
02 Svislé konstrukce	S	0,20300	100	1,00	0,20300
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,10200	100	1,00	0,10200
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03900	100	1,00	0,03900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	S	0,00800	100	1,00	0,00800
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300

Pokračování:

13	Okna	N	0,05200	100	1,54	0,08008
	- izolační dvojskla					
14	Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15	Vytápění	N	0,01300	100	1,54	0,02002
	- ústřední vytápění					
16	Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17	Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,00900	100	1,00	0,00900
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00800	100	1,00	0,00800
20	Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,00400	100	1,00	0,00400
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,02200	100	1,00	0,02200
24	Výtahy	P	0,00000	100	0,46	0,00000
	- nákladní					
25	Ostatní	S	0,06900	100	1,00	0,06900
26	Technologie kotelny	MP	0,02104	100	1,00	0,02104

Pořizovací cena konstr. CK: 600.000 Kč
Podíl ceny konstr. = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)
600.000 Kč/(1.620,00 Kč/m3 x 8.730,84 m3
x0,998x0,929x1,029x1,000x2,113)

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 1,0561
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Hlavní výrobní objekt bez kotelny celkem 2060 m2 pronajmutelné plochy. Část objektu pronajata, cena pronájmu nedosahuje výše obvyklých cen pronájmu výrobních prostor, cena upravena dle skutečnosti. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného:

	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Výrobní objekt	2.060,00 m2	250,00	515.000,00

Ocenění výnosovým způsobem:

Roční nájemné	515.000,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	257.500,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	257.500,00 Kč
Upravené roční nájemné	257.500,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - výrobní objekt	2.959.770,11 Kč

Výsledná zjištěná cena 2.960.000,00 Kč

2.4 P.p.č. 475/3

Nález: Pozemek zastavěný hlavním výrobním objektem. Možnost napojení na všechny sítě.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
475/3 - zastavěná pl	1.191 m2

2.5 P.p.č. 468/2

Nález: Pozemek ve funkčním celku s výrobním objektem na ppč. 475/3. Možnost napojení na všechny sítě.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
468/2 - ostatní pl.	548 m2

2.6 Sociální zařízení na ppč. 449

Nález: Budova sociálního zařízení z roku 1930 není evidována v katastru nemovitostí (je postavena na části p.p.č. 449). Provedena je zděná, nepodsklepená, se dvěmi nadzermními podlažími a s nízkou pultovou střechou, osazeny okapy a svody a bleskosvod. Provedeny jsou běžné vápenocementové omítky včetně fasády, osazena dvojitá dřevěná okna a běžné dveře do ocelových zárubní, vytápění centrální z kotelny. V přízemí se nacházejí šatna, umývárna a toalety, vše v dobrém standardu po částečné rekonstrukci, dále samostatně ze dvora přístupná kancelář s vlastním WC, v prvním patře, které je přístupné po schodišti se samostatným vchodem ze dvora se nacházejí šatna a sociální zařízení a zasedací místnost. Po odpojení kotelny od plynovodu není možnost vytápění, napojení na vodu a kanalizaci provedeno.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	6,62x18,75-7,28x1,47 =	113,42 m2	3,28 m
2.NP	6,62x18,75 =	124,13 m2	2,95 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		237,55 m2	

Obestavěný prostor	
(6,62x18,75-7,28x1,47)x3,28 =	372,03 m3
6,62x18,75x(2,95+1,25/2) =	443,75 m3
Obestavěný prostor celkem	815,78 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800

Pokračování:

10 Schody	S	0,02900	100	1,00	0,02900
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	P	0,04200	100	0,46	0,01932
- kotelna mimo provoz					
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,9023
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Sociálka se šatnami, umývárny, toalety, kancelář, zasedačka - obě podlaží cca 190 m2 pronajmutelné plochy. Pronájem obdobně jako budova č.p. 720, tedy 500,00 Kč/m2/rok. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného:

	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Sociálka	190,00 m2	500,00	95.000,00

Ocenění výnosovým způsobem:

Roční nájemné	95.000,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	47.500,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	47.500,00 Kč
Upravené roční nájemné	47.500,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - sociálka	545.977,01 Kč

Výsledná zjištěná cena 546.000,00 Kč

2.7 Sklad elektro na ppč. 449

Nález: Přízemní skladovací objekt z roku 1967, zděný, střecha tvořena nízkými příhradovými vazníky bez možnosti využití podkroví, střešní krytina vlnité osinkocementové desky, osazeny okapy a svody, bez bleskosvodu. Osazena dřevěná zdvojená okna, plechová vrata, provedeny betonová podlaha. Vytápění centrální z kotelny, bez dalšího vybavení. Stav odpovídající stáří bez viditelných závad. Stavba není evidována v katastru nemovivtostí a stojí na části p.p.č. 449.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 20,5x9,4 =	192,70 m2	3,30 m

Obestavěný prostor
20,5x9,4x(3,30+1,85/2) = 814,16 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: skladování a manipulace
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce	S	0,29300	100	1,00	0,29300
03 Stropy	S	0,08900	100	1,00	0,08900
04 Zastřešení	S	0,11000	100	1,00	0,11000
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	N	0,04300	100	1,54	0,06622
- zdvojená					
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04700	100	1,00	0,04700
17 Bleskosvod	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000
26 Rozvody a tělesa ÚT	MP	0,02490	100	1,00	0,02490
Pořizovací cena konstr. CK: 80.000 Kč					
Podíl ceny konstr. = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)					
80.000 Kč/(1.599,00 Kč/m3 x 814,16 m3					
x1,075x0,954x1,149x1,000x2,095)					
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,9531

(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Přízemní sklad cca 170 m2, bez vybavení. Budova je pronajata, cena pronájmu nedosahuje výše obvyklých cen pronájmu výrobních prostor, je tedy cena upravena dle skutečnosti. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného:

	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Sklad	170,00 m2	250,00	42.500,00

Ocenění výnosovým způsobem:

Roční nájemné	42.500,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	21.250,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	21.250,00 Kč
Upravené roční nájemné	21.250,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - sklad	244.252,87 Kč

Výsledná zjištěná cena 244.000,00 Kč

2.8 P.p.č. 449

Nález: Pozemek ve funkčním celku s budovou č.p. 720 a s výrobním objektem na ppč. 475/3. Na částech tohoto pozemku stojí v KN nezapsané budovy sociálního zařízení a budova skladu. Možnost napojení na všechny sítě. Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch vlastníků č.p. 685.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
449 - ostatní pl.	3.040 m2

2.9 Budova na ppč. 488/2

Nález: Budova na p.p.č. 488/2 byla postavena kolem roku 1960 a je provedena zděná, s nespalnými stropy a plochou střechou s okapy, svody a bleskosvodem. Osazena jsou dřevěná zdvojená okna a běžné dveře do ocelových zárubní. V budově se nachází v přízemí sklad a prodejna přístupná z průjezdu na dvůr č.p. 684, přízemí je propojeno dále se skladem na p.p.č. 449. Do prvního patra vede venkovní ocelové schodiště ze dvora č.p. 684, v prvním patře se nacházejí kanceláře a sociální zařízení. Vytápění centrální z kotelny (momentálně mimo provoz), osazeny celkem tři klimatizační jednotky YORK. Z chodby prvního patra je jediný dostupný vstup do prvního patra budovy na dvoře č.p. 684 a rovněž do prvního patra samotné budovy č.p. 684. Přístup z hlavního nádvoří na p.p.č. 449 je zajištěn věcným břemenem přes pozemek jiného vlastníka (p.p.č. 488/1).

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 22,06x7,32 =	161,48 m2	2,83 m
2.NP 22,06x7,32 =	161,48 m2	3,02 m
Zastavěná plocha podlaží celkem	322,96 m2	

Obestavěný prostor	
22,06x7,32x2,83 =	456,99 m3
22,06x7,32x(3,02+0,35/2) =	515,93 m3
Obestavěný prostor celkem	972,92 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	Ch	0,05700	100	0,00	0,00000
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
27 Klimatizační jednotky	MP	0,01412	100	1,00	0,01412
Pořizovací cena konstr. CK: 75.000 Kč					
Podíl ceny konstr. = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)					
75.000 Kč/(2.807,00 Kč/m3 x 972,92 m3					
x0,939x0,961x1,017x1,000x2,120)					
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8531

(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Přízemí sklad cca 130 m2, první patro kanceláře cca 120 m2 využitelné plochy. Cena pronájmu dtto č.p. 720, tedy 500,00 Kč/m2/rok.Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného

Podlaží:	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
1.NP	130,00 m2	250,00	32.500,00
2.NP	120,00 m2	500,00	60.000,00
Celkem			92.500,00 Kč/rok

Ocenění výnosovým způsobem

Roční nájemné	92.500,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují	46.250,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	46.250,00 Kč
Upravené roční nájemné	46.250,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - budova na ppč. 488/2	**531.609,20 Kč**
Výsledná zjištěná cena	532.000,00 Kč

2.10 P.p.č. 488/2

Nález: Pozemek zastavěný budovou. Možnost napojení na všechny sítě.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
488/2 - zastavěná pl	159 m2

2.11 Budova č.p. 684

Nález: Budova č.p. 684 je v katastru nemovitostí evidována jako objekt bydlení, jedná se však o budovu s kancelářemi, prodejnou a provozovnou. Stáří stavby není známo, dnešní stav byl zřejmě dosažen přestavbou staršího objektu kolem roku 1970. Budova je provedena zděná, neposklepená, se dvěmi nadzemními podlažími, provedena je sedlová střecha s plechovou krytinou, osazeny okapy, svody a bleskosvod. Provedeny jsou běžné vápenocementové omítky včetně fasády, fasáda směrem do ulice s obkladem soklu keramickými pásky. Okna dřevěná zdvojená, běžné dveře do ocelových zázubní, směrem do ulice v přízemí instalován jeden výkladec s vchodovými dveřmi. V přízemí se nachází prodejna s kanceláří, skladem a sociálním zařízením, v prvním patře kanceláře a sociální zařízení. Půdní prostor bez využití, umístěna je zde pouze strojovna nákladního výtahu. V budově není schodiště a přístup do prvního patra je možný pouze nákladním výtahem nebo po lávce vedoucí z prvního patra budovy na ppč. 488/2. Budova jinak v poměrně dobrém stavu bez viditelných stavebních závad. Přístup na dvůr domu pouze z hlavního nádvoří na p.p.č. 449, je zajištěn věcným břemenem přes pozemek jiného vlastníka (p.p.č. 488/1).

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	15,08x12,35 =	186,24 m2	3,70 m
2.NP	15,08x12,35 =	186,24 m2	3,70 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		**372,48 m2**	

Obestavěný prostor	
15,08x12,35x(0,1+3,70) =	707,70 m3
15,08x12,35x(3,70+4,3/2) =	1.089,49 m3
Obestavěný prostor celkem	1.797,19 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	P	0,01400	100	0,46	0,00644
- pouze nákladní					
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,9024

(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Přízemí prodejna a provozovna cca 150 m2, první patro kanceláře cca 150 m2. Přízemí pronajmuto za částku 660,00 Kč/m2/rok, první patro se dopočítává v ceně 500,00 Kč/m2/rok. Přístup do dvora č.p. 684 je možný přes p.p.č. 449, p.p.č. 488/1 (zajištěno věcdným břemenem) a průjezdem domu na p.p.č. 488/2. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného

Podlaží:	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
1.NP	150,00 m2	660,00	99.000,00
2.NP	150,00 m2	500,00	75.000,00
Celkem			174.000,00

Ocenění výnosovým způsobem

Roční nájemné	174.000,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	87.000,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	87.000,00 Kč
Upravené roční nájemné	87.000,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - budova čp. 684	1.000.000,00 Kč

2.12 Budova ve dvoře na ppč. 487

Nález: Budova ve dvoře domu č.p. 684 na p.p.č. 487 není v katastru nemovitostí evidována. Podle dostupných podkladů byla postavena kolem roku 1969 a je provedena zděná, nepodsklepená, se dvěmi nadzemními podlažími a plochou střechou, osazeny okapy a svody a bleskosvod. Provedeny jsou běžné vápenocementové omítky včetně fasády, osazena jsou dřevěná zdvojená okna, běžné dveře do ocelových zárubní. V přízemí budovy se nacházejí bývalá elektrodílna či sklad a archiv, obě místnosti jsoup přístupné ze dvora. V prvním patře se nacházejí kanceláře, přístupné pouze z chodby prvního patra budovy na ppč. 488/2. V budově je zavedeno centrální vytápění z kotelny, momentálně mimo provoz, kanceláře jsou vybaveny dvěmi klimatizačními jednotkami YORK. Není žádné další vybavení. Stav průměrný bez zásadních stavebních závad. Přístup do dvora č.p. 684 je možný přes p.p.č. 449, p.p.č. 488/1 (zajištěno věcdným břemenem) a průjezdem domu na p.p.č. 488/2.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	15,44x7,35 =	113,48 m2	3,35 m
2.NP	15,44x7,35 =	113,48 m2	3,64 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		226,96 m2	

Obestavěný prostor	
15,44x7,35x(0,41+3,35) =	426,70 m3
15,44x7,35x(3,64+0,45/2) =	438,62 m3
Obestavěný prostor celkem	865,32 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300

Pokračování:

04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,01800	100	0,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,03200	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,03100	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,01700	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,03000	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
27 Klimatizace	MP	0,01175	100	1,00	0,01175

Pořizovací cena konstr. CK: 50.000 Kč
Podíl ceny konstr. = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)
50.000 Kč/(2.807,00 Kč/m3 x 865,32 m3
x0,939x0,978x0,900x1,000x2,120)

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,7798
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

Ocenění: Přízemí sklady cca 90 m2, první patro kanceláře cca 80 m2. Cena pronájmu pro sklad 250,00 Kč/m2/rok, pro kanceláře shodně 500,00 Kč/m2/rok. Ve zjištěné výnosové ceně je zahrnuta též cena zastavěného pozemku a podíl na pozemcích ve funkčním celku a společném příslušenství.

Stanovení ročního nájemného

Podlaží:	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
1.NP	90,00 m2	250,00	22.500,00
2.NP	80,00 m2	500,00	40.000,00
Celkem			62.500,00

Ocenění výnosovým způsobem

Roční nájemné	62.500,00 Kč
Náklady snižující nájemné zahrnují:	31.250,00 Kč
Roční odpisy	
Náklady na údržbu a opravy	
Náklady na správu	
Daň z nemovitosti	
Částka pojistného	
Náklady celkem	31.250,00 Kč
Upravené roční nájemné	31.250,00 Kč
Míra kapitalizace	8,700 %
Zjištěná cena - budova ve dvoře	359.195,40 Kč

Výsledná zjištěná cena 359.000,00 Kč

2.13 **P.p.č. 487**

Nález: Pozemek zastavěný budovou č.p. 684, dvůr a budovou na dvoře. Možnost napojení na všechny sítě.

Město: **Nový Bydžov,** 7.129 obyv.

Parcela	Výměra
487 - zastavěná pl.	532 m2

2.14 **Pozemek p.p.č. 469/9**

Nález: Oceňovaný pozemek je umístěn vedle uzavřeného areálu a navazuje veřejný statek výjezdem do Revoluční ulice. Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha, územním plánem obce je určen k zástavbě jako plocha bydlení - rodinné domy - městské a příměstské. Pozemk reálně tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 688 a jsou zde k dispozici všechny sítě. Obvyklá cena zjištěna porovnáním s nabídkami v místě a okolí do cca 5 km od obce.
Byly zjištěny ceny od 300 Kč/m2 do 640 Kč/m2
(300+640+425+530)/4 = 475 Kč/m2
Pro pozemek ve funkčním celku (zahrada) obvykle 40-60% z ceny stavebního pozemku (zde městská zástavba, tedy 60%) = 285 Kč/m2
Pro střed obce přirážka 20 %, srážka 10% z důvodu sousedství výrobního objektu, tedy (zaokrouhleno) ... **310 Kč/m2**

Ocenění :

Parcela	Výměra	Kč/m2	Základní cena
469/9 - ostatní pl.	646 m2	310,00	200.260,00 Kč
Výsledná zjištěná cena			200.000,00 Kč

2.15 Společné příslušenství

Nález: Cena společného příslušenství je zahrnuta poměrně do cen jednotlivých stavebních objektů, tak, jak jsou oceněny a popsány výše s vyjímkou p.p.č. 469/9.

2.15.1 **Vodovod DN 100 mm**

Nález: Vodovodní řad z trub litinových Dn 100 z roku 1981

Výměra: 67,00 m

2.15.2 **Vodoměrné šachty**

Nález: Betonové vodoměrné šachty s ocelovým poklopem z roku 1981

Výměra: 6,5+3,5 = 10,00 m3

2.15.3 Kanalizace DN 300 mm

Nález: Kanalizace z trub betonových, původní z roku 1981 a nová z roku 1991

Výměra: 86,7+126,5 = 213,20 m

2.15.4 Kanalizační šachta

Nález: Kanalizační šachta skružená z prefa dílců hloubka do 2,00 m z roku 1981

Výměra: 1 ks

2.15.5 Vedení elektrické

Nález: Kabelové vedení 35 kV v zastavěném prostoru 3 x 185 až 240 počet kabelů: 2 . Provedeno v roce 1996

Výměra: 180,00 m

2.15.6 Plynová přípojka

Nález: Přípojka plynu z roku 1995

Výměra: 22,50 m

2.15.7 Regulační řada

Nález: Regulační řada v HUP a plechový HUP na fasádě výrovního objektu z roku 1995

Výměra: 1 ks + 1 ks

2.15.8 Zpevněné plochy živičné

Nález: Živičné zpevněné plochy na dvoře a vjez do areálu. Konstrukce pro těžký provoz . Část původní z roku 1981, jinak z roku 1990.

Výměra: 2260+279 = 2.539,00 m2

2.15.9 Zpevněná plocha panelová

Nález: Zpevněná plocha ze silničních panelů s podsypem z roku 1990

Výměra: 25,00 m2

2.15.10 Zpevněná plocha z dlaždic

Nález: Zpevněná plocha z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva z roku 1991

Výměra: 13,25x1,4+16,9x4,5 = 94,60 m2

2.15.11 Plot s pletivem

Nález: Oplocdení ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr, z roku 1985

Výměra: 51,5x1,5 = 77,25 m2

2.15.12 Plot rámový

Nález: Oplocení z ocelových plotových rámů s pletivem na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr, z roku 1995

Výměra: 16,2x1,7 = 27,54 m2

2.15.13 Plotová vrata

Nález: Ocelová vrata z profilů včetně sloupků a závory z roku 1995

Výměra: 1 ks

2.15.14 Přístřešek s rampou

Nález: Přístřešek a betonová rampa s ocelovým nájezdním můstkem u nákladního výtahu v č.p. 720 z roku 1990

Výměra: 1 ks

2.15.15 Přístřešek u kotelny

Nález: Přístřešek u kotelny s ocelovými sloupy a plechovou střechou z ropku 1981

Výměra: 1 ks

2.15.16 Prefa garáž

Nález: Prefabrikovaná garáž volně stojící na ppč. 449 z roku 1975, nezapsaná v KN, lze ocenit samostatně. Dotazem v realitní kanceláři zjištěna obvyklá cena garáže ve výši cca 80 000,00 Kč, zde 20% srážka na zhoršený technický stav.

Výměra: 1 ks

Ocenění: 80 000,00 Kč x 0,8 = (zaokrouhleno) 65.000,00 Kč

2.16 Celková rekapitulace

2.1 Budova č.p. 720 na ppč. 2010	2.083.000,00 Kč
2.2 P.p.č. 2010	-
2.3 Výrobní objekt na ppč. 475/3	2.960.000,00 Kč
2.4 P.p.č. 475/3	-
2.5 P.p.č. 468/2	-
2.6 Sociální zařízení na ppč. 449	546.000,00 Kč
2.7 Sklad elektro na ppč. 449	244.000,00 Kč
2.8 P.p.č. 449	-
2.9 Budova na ppč. 488/2	532.000,00 Kč
2.10 P.p.č. 488/2	-
2.11 Budova č.p. 684	1.000.000,00 Kč
2.12 Budova ve dvoře na ppč. 487	359.000,00 Kč
2.13 P.p.č. 487	-
2.14 Pozemek p.p.č. 469/9	200.000,00 Kč
2.15 Společné příslušenství - zahrnuto poměrně v ceně	
2.15.1 Vodovod DN 100 mm	
2.15.2 Vodoměrné šachty	
2.15.3 Kanalizace DN 300 mm	
2.15.4 Kanalizační šachta	
2.15.5 Vedení elektrické	
2.15.6 Plynová přípojka	
2.15.7 Regulační řada	
2.15.8 Zpevněné plochy živičné	
2.15.9 Zpevněná plocha panelová	
2.15.10 Zpevněná plocha z dlaždic	
2.15.11 Plot s pletivem	
2.15.12 Plot rámový	
2.15.13 Plotová vrata	
2.15.14 Přístřešek s rampou	
2.15.15 Přístřešek u kotelny	
2.15.16 Prefa garáž	65.000,00 Kč
Zjištěná cena celkem	7.989.000,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 7.990.000,00 Kč

Slovy: =Sedmmiliónůdevětsetdevadesáttisíckorunčeských=

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

3.1 **Obvyklá cena výrobního areálu č.p. 720 a č.p. 684 spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 475/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 487 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 488/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2010 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 499 - ostatní plocha, p.p.č. 468/2 - ostatní plocha a p.p.č. 469/9 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Nový Bydžov, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest**

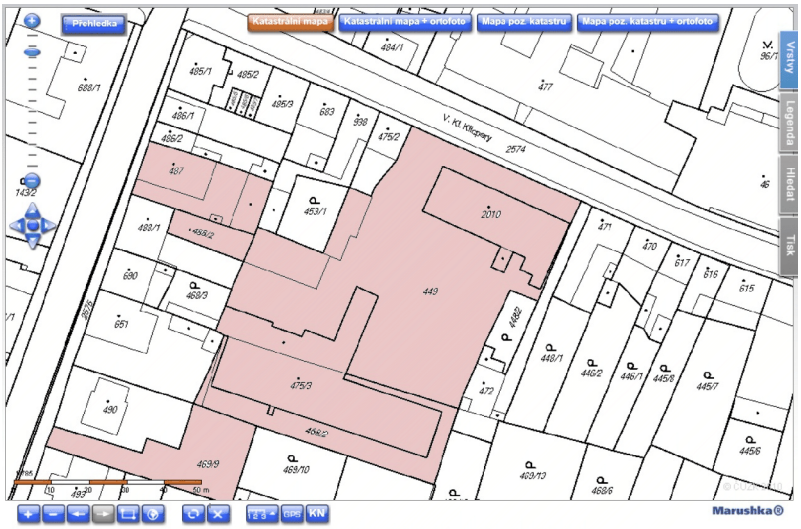
ke dni 31. července 2013

7.990.000,00 Kč

Slovy: =Sedmmiliónůdevětsetdevadesáttisíckorunčeských=

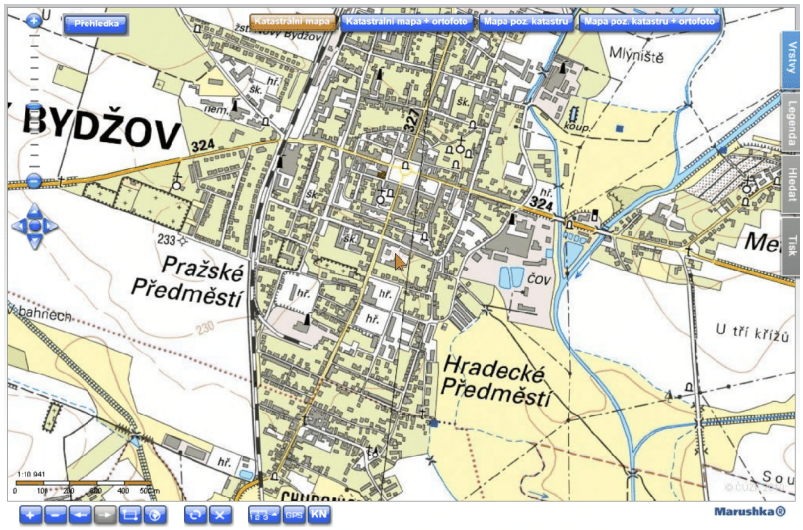
V Třibřichách, dne 31. července 2013

Dokumentace



Katastrální mapa

Letecký snímek



Město Nový Bydžov

Budova č.p. 720 na p.p.č. 2010, pohled ze silnice a ze dvora

Hlavní výrobní budova na p.p.č. 475/3

Budova skladu (vlevo) a sociálka na p.p.č. 449

Budova na p.p.č. 488/2 (vlevo) a budova č.p. 684 - pohled z ulice (vpravo)

Budova č.p. 684 - pohled ze dvora

Budova na dvoře č.p. 684. Vpravo průjezd domem na p.p.č. 488/2 s ocelové schodiště do 1. patra

4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 068-2013/3343

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013068

V Třibřichách, dne 31. července 2013

Petr Brodský
Třibřichy 5
537 01 Chrudim