

Znalecký posudek č. 047-2015/3558

O ceně

areálu Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice, Nádražní 641, 533 51 Pardubice, to jest nemovitostí a staveb s příslušenstvím zapsaných na listu vlastnictví č. 10312 v obci 555134 - PARDUBICE, k.ú. 741205 - Rosice nad Labem, okres Pardubice

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 58546 pro k.ú. 741205 - Rosice nad Labem je zapsáno vlastnické právo pro

Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice, Nádražní 641, 533 51 Pardubice, IČO: 47472499

Objednatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužnice Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice,
Nádražní 641, 533 51 Pardubice, IČO: 47472499
KSPA 56 INS 32350/2012
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 10. května 2015:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka **Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice**, Nádražní 641, 533 51 Pardubice, IČO: 47472499, č.j. **KSPA 56 INS 32350/2012**

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny ve dnech 28. dubna 2015 a 5. května 2015. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je areálu **Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice, Nádražní 641, 533 51 Pardubice** v obci 555134 - PARDUBICE, k.ú. 741205 - Rosice nad Labem, okres Pardubice

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. května 2015

Nález, výměry a ocenění

Seznam položek znaleckého posudku

- 1 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - administrativní budova
- 2 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - skladovací hala
- 3 - p.p.č. 617/3 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 4 - p.p.č. 879 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 5 - p.p.č. 882 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 6 - p.p.č. 883 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 7 - p.p.č. 884 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 8 - p.p.č. 889 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 9 - p.p.č. 1645 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.
- 10 - příslušenství
- 11 - pozemky ve funkčním celku v areálu
- 12 - pozemky mimo areál
- 13 - pozemky v ulici Chelčického a Borová v sídelní části Rosic nad Labem

1 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - administrativní budova

Nález: Stavba na p.p.č. 617/1 se skládá ze dvou konstrukčně odlišných částí. Je to

1) Administrativní budova č.p.641.

Jedná se o zděnou, nepodsklepenou čtyřpodlažní stavbu. Přízemí je z roku 1976, v roce 2000 byla provedena nástavba částí II.NP, III. a IV. Založení je na bet.pásech, svislé konstrukce jsou zděné, střecha je plochá s živičnou svařovanou krytinou. Klempířské prvky jsou úpiné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné hladké, venkovní nástřik na bázi umělých hmot. Okna jsou plastová, dveře plně i prosklené, podlahy jsou keramické, PVC a textilní krytina, elektřina světelná i motorová, vytápění ÚT centrální z kotelny, která je součástí stavby, teplá voda je ze zásobníkového ohřívače, osazeného v kotelně. V budově není výtah. Budova obsahuje v přízemí (1.NP) dílnu autoopravy, přístupnou z nádvoří, hlavní vchod s recepcí, kantýnu s jídelnou, kanceláře MTZ, schodiště do 2.NP, zádveří a kryté únikové schodiště a pouze přízemní přístavbu sociálního zařízení kotelny s komínem. Součástí kotelny je kompletní technologie vytápění a přípravy TUV, jmenovitě 2x kotel VIADRUS 50 kW a stacionární zásobníkový ohřívač TUV 1600 litrů. Topné médium - zemní plyn. V 2.NP se nacházejí kanceláře, v 3.NP sekretariát ředitele a prostory pro ředitele, zasedací místnost, kanceláře a soc.zázemí, ve 4.NP velká zasedací místnost a kanceláře projekce. V každém podlaží je hygienické zařízení a malá kuchyňka. Technický stav poměrně dobrý, bez viditelných stavebních závad. Do započítatelné zastavěné plochy nezapočítávám kotelnu, požární schodiště a zádveří.



Administrativní budova od vjezdu



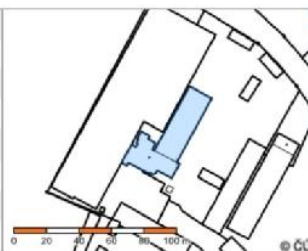
Administrativní budova zezadu - kotelna a sociálky



Únikové schodiště u administrativní budovy, Vlevo hlavní vjezdová vrata do výrobní haly na p.p.č. 1645

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 617/1
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1169
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rosice [141208] ; č.p. 641; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 617/1
Stavební objekt:	č.p. 641
Ulice:	Nádražní
Adresní místo:	Nádražní č.p. 641

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	po částečné rekonstrukci
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	13,2 x 10,29 + 13,9 x 15,2 + 8,36 x 1,42 + 5,36 x 4,36	382,35
Zastavěná plocha celkem		382,35 m ²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	617/1 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 641	1 169
Celkem		1 169

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{nem}	výměra oceňované nemovitosti,
K_f	cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Prodej, komerční objekt, 1901 m², Pardubice - centrum

Provozně administrativní budova, bývalé sídlo firmy, CP 1901 m², zastavěná pl. 761 m², podlahová pl: 1.NP: 606 m², 2.NP: 610 m². Atraktivní centrum města s parkovacími místy. Všechny prostory plně klimatizovány, dvě terasy, atrium, recepce s vrátným. Nadstandardní funkční využití. Plně pronajato, info o měsíčním výnosu u makléře.



obr. 1

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka W81-255903
Datum zpracování 07.05.2015

Nabídková cena **22 000 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihla**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **761,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		1901

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stavebně technický stav	-5	-5	
2	Využitelnost	-10	-10	
3	Poloha	+30	+30	
$K_f = 0,95 \times 0,90 \times 1,30 =$				1,1115

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 22\,000\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 761,00 \text{ m}^2 \times 382,35 \text{ m}^2 / 1,1115 = \mathbf{7\,955\,723,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

7 956 000,00 Kč

2 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - skladovací hala

Nález: Stavba na p.p.č. 617/1 se skládá ze dvou konstrukčně odlišných částí. Je to

2) Hala přistavěná k administrativní budově je přízemní stavba z roku 1971, nosné konstrukce a střešní vazníky ocelové, provedena je částečná vyzdívka, opláštění a střešní krytina z VSŽ plechů, střecha nízká sedlová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. V roce 2000 byla provedena vestavba kanceláří se sociálním zařízením. Podlahy jsou z bet.mazaniny, PVC a keramické v sociálním zařízení. Nachází se zde archiv, kanceláře se sociálním zařízením, sklady a dílna. Hala je zateplená, vytápění z kotelny.



Ocelová hala přistavěná k administrativní budově v pozadí, vlevo vjezd do autodílny

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	po částečné rekonstrukci
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	45,15 x 15,05	679,51
Zastavěná plocha celkem		679,51 m²

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Skladová hala v Hradci Králové

3693 - Prodej zděné skladové haly v Hradci Králové - Pardubická ulice, Kukleny. Hala o celkové výměře cca 450 m² se nachází na pozemku o rozloze cca 647 m². Objekt se skládá z nezateplené skladové haly s výměrou cca 300 m², garáže s dílnou, vstupní chodbou, dvou kanceláří se zázemím (kuchyňka s jídelnou) a sociálním zařízením (WC a sprchový kout) o celkové velikosti cca 150 m². Kanceláře se zázemím prošly rekonstrukcí a jsou jak vytápěny, tak zatepleny. Vjezd do haly je možný jak z hlavní komunikace, tak ze dvora. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě včetně napojení na pult centrální ochrany. Výborný stav po rozsáhlých opravách. Podrobnější informace a prohlídky u realitního makléře.



Nabídková cena **4 430 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
Konstrukce cihlová
Stav dobře udržovaný
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **450,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek	650
Celkem		650

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	+15	+15	
2	Vybavení	+15	+15	
3	Využitelnost	+10	+10	
4	Poloha	+20	+20	
$K_f = 1,15 \times 1,15 \times 1,10 \times 1,20 =$				1,7457

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 4\,430\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 450,00 \text{ m}^2 \times 679,51 \text{ m}^2 / 1,7457 = \mathbf{3\,065\,543,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

3 066 000,00 Kč

3 - p.p.č. 617/3 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Plechový sklad na nádvoří, z pěti shodných staveb jediná zapsaná v KN s vlastním pozemkem. Má betonové základové patky, svislé nosné konstrukce tvoří ocelové sloupy opláštěné VSŽ plechy. Střecha je mírně sedlová tvořená ocelovými příhradovými vazníky s plechovou krytinou. Podlaha je betonová mazanina, zavedena je elektřina 220/380 V, osazena plechová vrata, bez zateplení a dalšího vybavení. Stav zanedbaný. Pro zjednodušení výpočtu **jsou do položky zahrnuty i všechny stavby nezapsané v KN.**



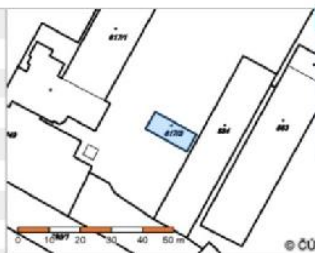
Nezapsané ocelokolny



Další dvě nezapsané ocelokolny, poslední na p.p.č. 617/3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 617/3
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Kosice nad Labem [43205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	96
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 617/3

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
5x oceloplechový sklad	6,35 x 15,1 x 6	575,31
Zastavěná plocha celkem		575,31 m ²

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Ocelová konstrukce haly HARD Jeseníky o vnitřních rozměrech 12m x 54m a podchodí výšce 4,5m



Nabídková cena **850 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **jiná**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **648,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		Neuvedeno

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	+15	+15	
2	Konstrukce (výška)	+15	+15	
3	Vybavení	+5	+5	
$K_f = 1,15 \times 1,15 \times 1,05 =$				1,38863

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 850\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 648,00 \text{ m}^2 \times 575,31 \text{ m}^2 / 1,38863 = 434\,760,00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

435 000,00 Kč

4 - p.p.č. 879 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Zděná regulační stanice plynu. Stavba je příslušenstvím staveb hlavních, samostatně se neoceňuje

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 879
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	8
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 879

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	879 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	8
Celkem		8

5 - p.p.č. 882 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Plechový sklad je umístěn přímo u asfaltové komunikace. Má betonové základové patky, svislé nosné konstrukce tvoří ocelové sloupky opláštěné VSŽ plechy. Střecha je mírně sedlová tvořená ocelovými příhradovými vazníky s plechovou krytinou. Podlaha je betonová mazanina, zavedena je elektřina 220/380 V. Ve stěně jsou dvoje ocelová vrata.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 882
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	262
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 882

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	10,12 x 25,38	256,85
Zastavěná plocha celkem		256,85 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	882 - zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	262
Celkem		262

Ocenění a vzorek

Dtto pol. 3

Nabídková cena **850 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **jiná**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **648,00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	+15	+15	
2	Vybavení	+5	+5	
$K_f = 1,15 \times 1,05 =$				1,2075

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 850\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 648,00 \text{ m}^2 \times 256,85 \text{ m}^2 / 1,2075 = \mathbf{223\,217,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

223 000,00 Kč

6 - p.p.č. 883 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Plechový sklad typový HARD, nezateplený, z roku 1965. Provedeny betonové základové patky, svislé nosné konstrukce tvoří ocelové sloupy opláštěné VSŽ plechy. Střecha je mírně sedlová tvořená ocelovými příhradovými vazníky s plechovou krytinou. Podlaha je betonová mazanina, zavedena je elektřina 220/380 V. Osazena ocelová vrata, prosvětlení pouze v polovině haly, která je rozdělena požární zdí na dva úseky. Bez dalšího vybavení, zanedbaný stav.



Hala na p.p.č. 883

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 883
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Bošice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1007
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 883

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	14,93 x 58,31	870,57
Zastavěná plocha celkem		870,57 m ²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	883 - zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	1 007
Celkem		1 007

Ocenění a vzorek

Dtto pol. 3

Nabídková cena	580 000,00 Kč
K _u = 0,80	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha	648,00 m ²
------------------	-----------------------

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+15	+15	
2	Vybavení	+5	+5	
K _f = 1,15 x 1,05 =				1,2075

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 580\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 648,00 \text{ m}^2 \times 870,57 \text{ m}^2 / 1,2075 = \mathbf{516\,249,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

516 000,00 Kč

7 - p.p.č. 884 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

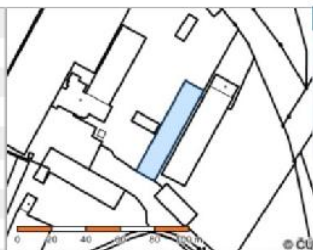
Nález: Ocelová přízemní skladová hala byla postaveno v roce 1965 a je téměř nejstarší stavbou. Nosná konstrukce je ocelový skelet, opláštění z VSŽ plechů, je nezateplená. Střecha je mírně sedlová, krov je z ocelových příhradových vazníků, krytina z ocelových VSŽ plechů. Okna jsou ocelová jednoduchá, vrata plechová, podlaha je betonová mazanina. Elektřina je zavedena. Bez dalšího vybavení, zanedbaný stav.



Vlevo hala na p.p.č. 883, vpravo hala na p.p.č. 884, úplně vpravo nezapsaná ocelokolna

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 884
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	741
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 884

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	59,94 x 12,36	740,86
Zastavěná plocha celkem		740,86 m ²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	884 - zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	741
Celkem		741

Ocenění a vzorek

Dtto pol. 3

Nabídková cena	850 000,00 Kč
K _u = 0,80	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha	648,00 m ²
------------------	-----------------------

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+15	+15	
2	Vybavení	+5	+5	
K _f = 1,15 x 1,05 =				1,2075

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 850\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 648,00 \text{ m}^2 \times 740,86 \text{ m}^2 / 1,2075 = \mathbf{643\,847,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

644 000,00 Kč

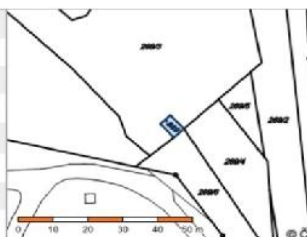
8 - p.p.č. 889 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Vrátnice u vjezdu do areálu z rku 1984 je zděná, tl.zdiva 45 cm. Střecha je pultová s živičnou krytinou a klem- pířskými prvky. Stropy rovné, omítky vápenné, venkovní škrábaný břizolit s obloženým soklem. Dveře jsou dřevěné piné, okna zdvojená. Podlaha má keramickou dlažbu v soc.zařízení, jinak PVC. Vytápění je elektrické. Zavedena je voda, kanalizace a elektřina 220/380 V. Stav mírně zanedbaný. Stavba tvoří příslušenství staveb hlavních a samostatně se neoceňuje.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 889
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 889

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	889 - zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	23
Celkem		23

9 - p.p.č. 1645 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.

Nález: Hlavní výrobní hala na p.p.č. 1645 se skládá z několika konstrukčně i časově odlišných částí. Původní ocelové typové haly HARD z roku 1976 (dnešní sklad) a 1979 (výrobní hala), v roce 2008 byla přistavěna dílna dnes sousedící s obrobnou, v roce 2010 v rámci revitalizace areálu byla provedena dostavba hlavní výrobní haly a provedena rekonstrukce a zateplení původních staveb. Část dostavby byla provedena jako zastřešená bez opláštění. Dostavba haly je provedena montovaná z betonových prefabrikátů včetně střešních vazníků, obvodový plášť sendvičový s opláštěním z trapézových plechů, osazena automatická vrata. Jednotlivé sekce haly jsou prosvětleny střešními světlíky s elektrickým ovládáním. Podlaha haly z vysokopevnostního betonu. Vytápění jednotlivých částí montážní haly jednak přímotopnými "Saharami", jednak rekuperací vzduchu s 4x kondenzačním kotlem Viessman 100 kW a řídicí jednotkou, dále je zřízeno odsávání zplodin od svářecích míst a rozvod stlačeného vzduchu s kompresorem CompAir Demag. Při dostavbě haly byly v původní výrobní hale vybudovány sociálky a šatny pro zaměstnance. Součástí stavby je dále tryskáč box s recyklační linkou kovového brusiva (pol. 373 KOMORA TRYSKACI soupisu majetkové podstaty), lakovací box s odsáváním a mostové jeřáby nosnosti 12500 kg.



Hlavní vjezd do haly



Nová montážní hala s mostovým jeřábem 12,5 tun



Zrekonstruovaná stará montážní hala s mostovým jeřábem 2,5 tun Sklad v původní hale z roku 1976



Přístavba dílny z roku 2008



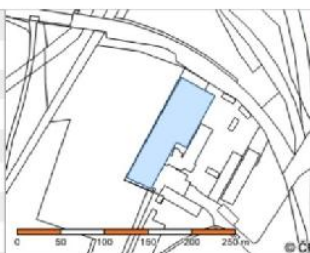
Sklad s automatickými vraty a jeřábovou dráhou 12,5 tun



Přístavba haly - neopláštěná část. Vlevo štít haly na p.p.č.617/1.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1645
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10212
Výměra [m ²]:	4946
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 1645

Identifikace pozemku

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	novostavba
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
původní sklad	15,15 x 58,65	888,55
původní montážní hala	15,15 x 72,05	1 091,56
přístavba dílny	19,0 x 14,3	271,70
nová výrobní hala	96,0 x 15,7	1 507,20
nový sklad	23,25 x 13,35	310,39
neopláštěný sklad	10,4 x 13,35 + 19,0 x 14,6 + 14,75 x (14,3 + 14,6)	842,52
Zastavěná plocha celkem		4 911,92 m ²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1645 - zastavěná plocha a nádvoří - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	4 946
Celkem		4 946

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{nem}	výměra oceňované nemovitosti,
K_f	cenotvorný koeficient.



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 1

Prodej, obchodní objekty, 2264 m², Pardubice - Dražkovice

Prodej obchodního objektu v centru Dražkovic u Pardubic, celková plocha 2264 m², oplocený areál. Nyní využíváno jako autoservis a prodejna zahradní techniky, vlastní parkoviště. V případě zájmu lze převzít kompletní zařízení autoservisu v ceně. K širokému využití. Zastavěná plocha 715 m² (měřeno)



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka W81-434693
Datum zpracování 07.05.2015

Nabídková cena **6 990 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu
Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihla**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **715,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem	2 264
Celkem		2 264

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	-5	-5	
2	Vybavení	-5	-5	
3	Využitelnost	-5	-5	
4	Pozemky	-15	-15	
$K_f = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,85 =$				0,72877

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 6\,990\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 715,00 \text{ m}^2 \times 4\,911,92 \text{ m}^2 / 0,72877 = \mathbf{52\,713\,508,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Výrobní prostory se zázemím, prodej

Nabízíme exkluzivně k prodeji zateplené výrobní, případně skladovací prostory nebo dílny o výměře celkem 1050 m², v areálu UMA Semtín, velice dobře dopravně dostupné, celodenně hlídané bezpečnostní službou. Výrobní prostory jsou nové, zkolaudované, administrativa a šatny po důkladné rekonstrukci. Příkon elektřiny 100 kWh, možnost navýšení. Prostory prozatím rozdělené na 4 částí, tři prostory o výměře 18x12, jeden 30x12 metrů. Jedna část 18x12 m je zkolaudovaná pro nakládání s nebezpečnými odpady včetně 5 m³ jímky. K nemovitosti přísluší sociální zařízení a šatna, parcela dle snímku katastrální mapy. Bližší informace sdělí makléř při prohlídce.



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 2807636060
Datum zpracování 08.05.2015

Nabídková cena **14 990 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	neuvedeno
Konstrukce	montovaná
Stav	velmi dobrý
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **1 050,00 m²**

Pozemky - neuvedeno

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	0	0	
2	Vybavení	0	0	
3	Využitelnost	-5	-5	
4	Pozemky	-5	-5	
$K_f = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 =$				0,9025

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 14\,990\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 1\,050,00 \text{ m}^2 \times 4\,911,92 \text{ m}^2 / 0,9025 = \mathbf{62\,159\,340,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	52 713 598,00 Kč
Vzorek 2	62 159 340,00 Kč
Vážený průměr hodnot	57 436 469,00 Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	57 436 000,00 Kč
--	-------------------------

10 - příslušenství

Nález:

Příslušenství staveb tvoří:

- přípojky a rozvody elektro, rozvaděče, venkovní osvětlení
- přípojky a rozvody vody, revizní a kontrolní šachty
- přípojky a rozvody dešťové kanalizace a kanalizační šachty a vpusti
- odpadní jímky a přípojky splaškové kanalizace a kanalizační šachty
- plynovodní přípojky a regulační stanice plynu
- zpevněné plochy ze silničních panelů, živičné plochy a ze zámkové dlažby
- oplocení s vjezdovými vraty
- pergola pro parkování osobních vozidel
- požární nádrž 40 m³

Neoddělitelnou součástí staveb jsou následující položky ze soupisu majetkové podstaty dlužnice:

64	Klimatizační zařízení TOSHIBA
80	Filtrační odsávací zařízení KEMPER
83	Kinetický panel tech. Schéma
154	Počítač HUB3Com - rozbočovač
156	Kamerový monitorovací systém
373	KOMORA TRYSKACÍ
514	KUCHYNSKA HORNÍ SKRINKA 60X35X60
515	KUCHYNSKA HORNÍ SKRINKA 60X35X60
703	NABYTEK KUCHYNSKY- LINKA + 20002,3,4,5,6
704	NABYTEK KUCHYNSKY- LINKA + 201119-23
705	NABYTEK KUCHYNSKY- LINKA + 30002,3,4
706	NABYTEK KUCHYNSKY- LINKA +10002,3,4,5,6
770	OHRIVAC VODY PRUTOKOVY 10 l za 2.780,30
824	PLOTÝNKA VARNÁ DVOJITÁ
979	SATELIT SAT A2C TP200
980	SATELITNÍ KOMPLEX

Další stroje a zařízení pevně spojená se stavbou jsou zahrnuty do soupisu movitých věcí a budou prodávány samostatně

11 - pozemky ve funkčním celku v areálu

Nález: Pozemky ve funkčním celku v uzavřeném areálu. V katastru nemovitostí je na pozemku p.p.č. 885, 886 a 887 evidována stavba bez č.p./e.č., ve skutečnosti jsou tyto pozemky nezastavěné, stavby z nich byly odstraněny. Pozemky zahrnuté do této položky slouží jako manipulační a parkovací plochy, většinou zpevněné silničními panely, v nepříliš dobrém stavu, hlavní příjezdová komunikace živičná v dobrém stavu, parkoviště před vrátnicí šterková plocha. **Ocenění pozemků je zahrnuto do ocenění hlavních staveb, samostatné ocenění se neprovádí.**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	885 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	91
2	886 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	96
3	887 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	96

4	269/3 - ostatní plocha - manipulační plocha	4 093
5	269/4 - ostatní plocha - manipulační plocha	519
6	269/5 - ostatní plocha - manipulační plocha	138
7	269/6 - ostatní plocha - manipulační plocha	562
9	290/11 - ostatní plocha - manipulační plocha	4 265
9	748 - ostatní plocha - manipulační plocha	4 745
10	749 - ostatní plocha - manipulační plocha	1 520
11	750 - ostatní plocha - manipulační plocha	475
Celková výměra		16 600

Identifikace pozemků

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 885
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	91
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 885

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 886
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	96
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 886

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 887
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	96
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 887

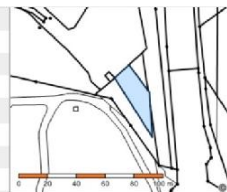
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	269/3
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	4093
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	269/4
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	519
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	269/5
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	269/6
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	562
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	290/11
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	4265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	748
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	4745
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	749
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1520
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	750/8
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	475
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



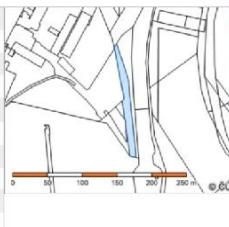
12 - pozemky mimo areál

Nález: Pozemky mimo areál, všechny zalesněné náletovým lesem, v podmačeném terénu u melioračního kanálu, pruh náletového lesa za sousedním areálem a pruh náletového lesa mezi oplocením areálu a železniční vlečkou. Na tomto pozemku se nachází nebezpečná stezka využívaná cyklisty a chodci. Obvyklá cena zjištěna dotazem v realitní kanceláři ve výši max 10 Kč/m², tato cena je upravena cenotvorným faktorem "Dostupnost a vliv okolí"

Identifikace pozemků

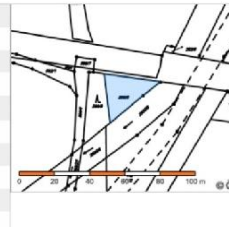
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	269/2
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



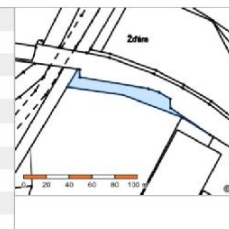
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	290/5
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	424
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



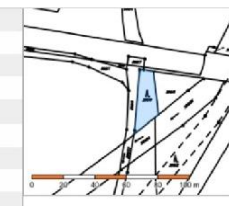
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	290/8
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1032
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



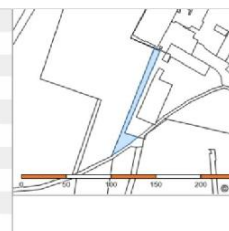
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	290/9
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	290/10
Obec:	Pardubice [5551341]
Katastrální území:	Bosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	856
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Charakteristika pozemků

Pozemek
Vlastnictví
jiný
právní osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	269/2 - ostatní plocha, - manipulační plocha	1 510
2	290/5 - ostatní plocha - manipulační plocha	424
3	290/8 - ostatní plocha - ostatní komunikace	1 032
4	290/9 - lesní pozemek	408
5	290/10 - ostatní plocha - manipulační plocha	856
Celková výměra		4 230

Vzorek 1

Nabídková cena **10,00 Kč**

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělský a lesní**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	cena za 1 m ²	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Dostupnost a vliv okolí	+25	+25	
K _f = 1,25 =				1,25

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 10,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 230,00 m}^2 / 1,25 = \mathbf{33 \text{ 840,00 Kč}}$$

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

34 000,00 Kč

13 - pozemky v ulici Chelčického a Borová v sídelní části Rosic nad Labem

Nález: Pozemky v ulici Chelčického a Borová v sídelní části Rosic nad Labem. Pozemky tvoří funkční celek s bytovými domy č.p. 535, 536, 537 a 538, pozemek p.p.č. 896/2 je zastavěný částí budovy č.p. 551

Identifikace pozemků

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 896/2
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 551



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	327/12
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	646
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	327/13
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	1842
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	327/12
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Rosice nad Labem [741205]
Číslo LV:	10312
Výměra [m ²]:	2723
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha





Celkový pohled na sobor pozemků a budov

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	896/2 - zastavěný pozemek a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 551	154
2	327/7 - ostatní plocha - jiná plocha	646
3	327/11 - ostatní plocha - jiná plocha	1 842
4	327/127 - ostatní plocha - jiná plocha	2 723
Celková výměra		5 365

Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 1

Prodej, stavební pozemek, 1970 m², Pardubice

Prodáme velký stavební pozemek o ploše 1970 m², určený k výstavbě RD v lokalitě Pardubice - Kréta. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, přístupová cesta je obecní. Pozemek se nachází v těsné blízkosti stávající zástavby rodinných domů, kdy se jedná o koncovou parcelu.



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka W81-448941
Datum zpracování 07.05.2015

Nabídková cena **1 970 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem	1 970
Celková výměra		1 970

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	0	0	
2	Využitelnost	+80	+80	
$K_f = 1,00 \times 1,80 =$				1,80

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,970\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 1\,970,00 \text{ m}^2 \times 5\,365,00 \text{ m}^2 / 1,80 = \mathbf{2\,384\,444,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 2

Prodej, Pozemek stavební - bydlení, 977m², Bílé Předměstí

Exkluzivně nabízíme pozemek o výměře 977 m², s možností budoucí výstavby rodinného domu, v TOP lokalitě, nedaleko centra Pardubic, za velmi atraktivní cenu. Doručujeme také jako investici s garancí vysokého zhodnocení vložených prostředků. Nabídková cena 790,00 Kč/m².



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka DH6-N59484
Datum zpracování 07.05.2015

Nabídková cena **790,00 Kč/m²**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha	-15	-15	
2	Využitelnost	+80	+80	
$K_f = 0,85 \times 1,80 =$				1,53

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 790,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 1,00 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 365,00 m}^2 / 1,53 = \mathbf{2 \text{ 216 \text{ 131,00 Kč}}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1	2 384 444,00 Kč
Vzorek 2	2 216 131,00 Kč
Vážený průměr hodnot	2 300 288,00 Kč
Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku	2 300 000,00 Kč

Závěrečná rekapitulace

1 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - administrativní budova	7 956 000,00 Kč
2 - p.p.č. 617/1 - součástí pozemku je stavba č.p. 641 - skladovací hala	3 066 000,00 Kč
3 - p.p.č. 617/3 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	435 000,00 Kč
4 - p.p.č. 879 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	-
5 - p.p.č. 882 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	223 000,00 Kč
6 - p.p.č. 883 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	516 000,00 Kč
7 - p.p.č. 884 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	644 000,00 Kč
8 - p.p.č. 889 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	-
9 - p.p.č. 1645 - součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	57 436 000,00 Kč
10 - příslušenství	-
11 - pozemky ve funkčním celku v areálu	-
12 - pozemky mimo areál	34 000,00 Kč
13 - pozemky v ulici Chelčického a Borová v sídelní části Rosic nad Labem	2 300 000,00 Kč

Celkem	72 610 000,00 Kč
---------------	-------------------------

slovy: = **sedmdesátdvamiliónyšestsetdesettisíc Kč** =

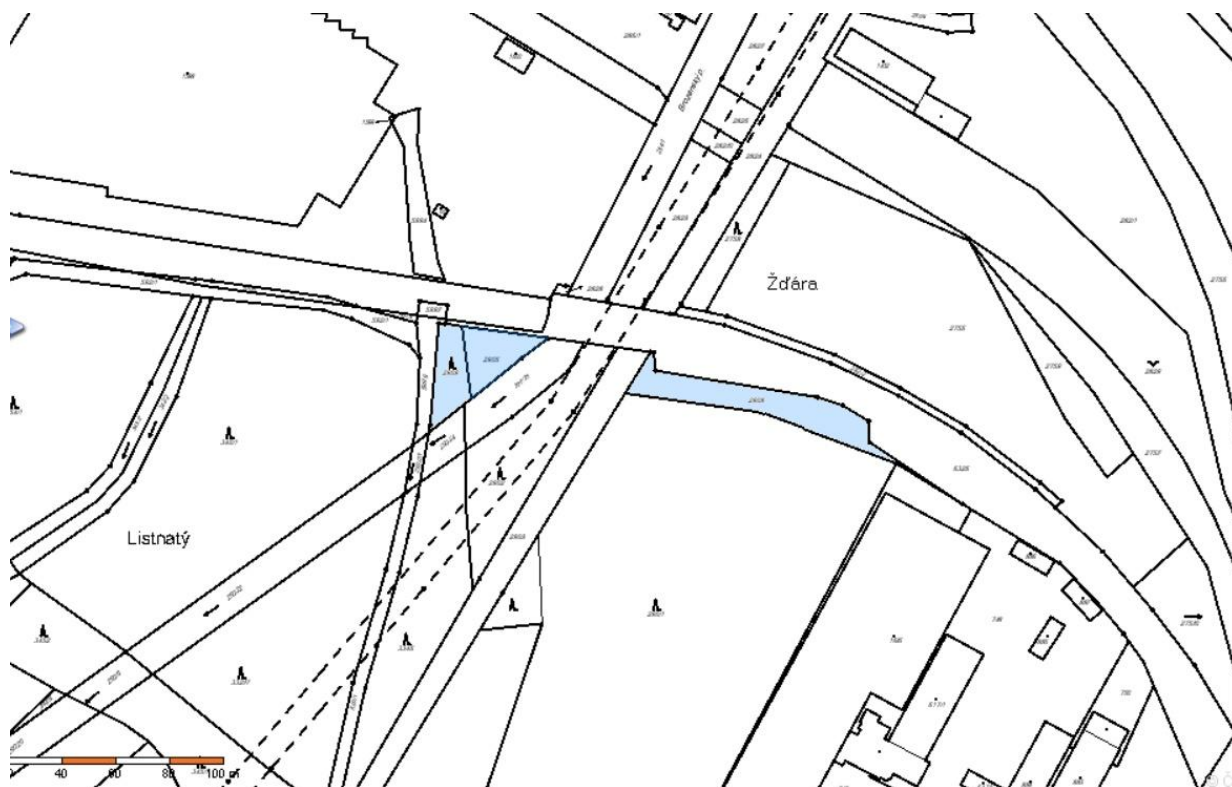
Dokumentace



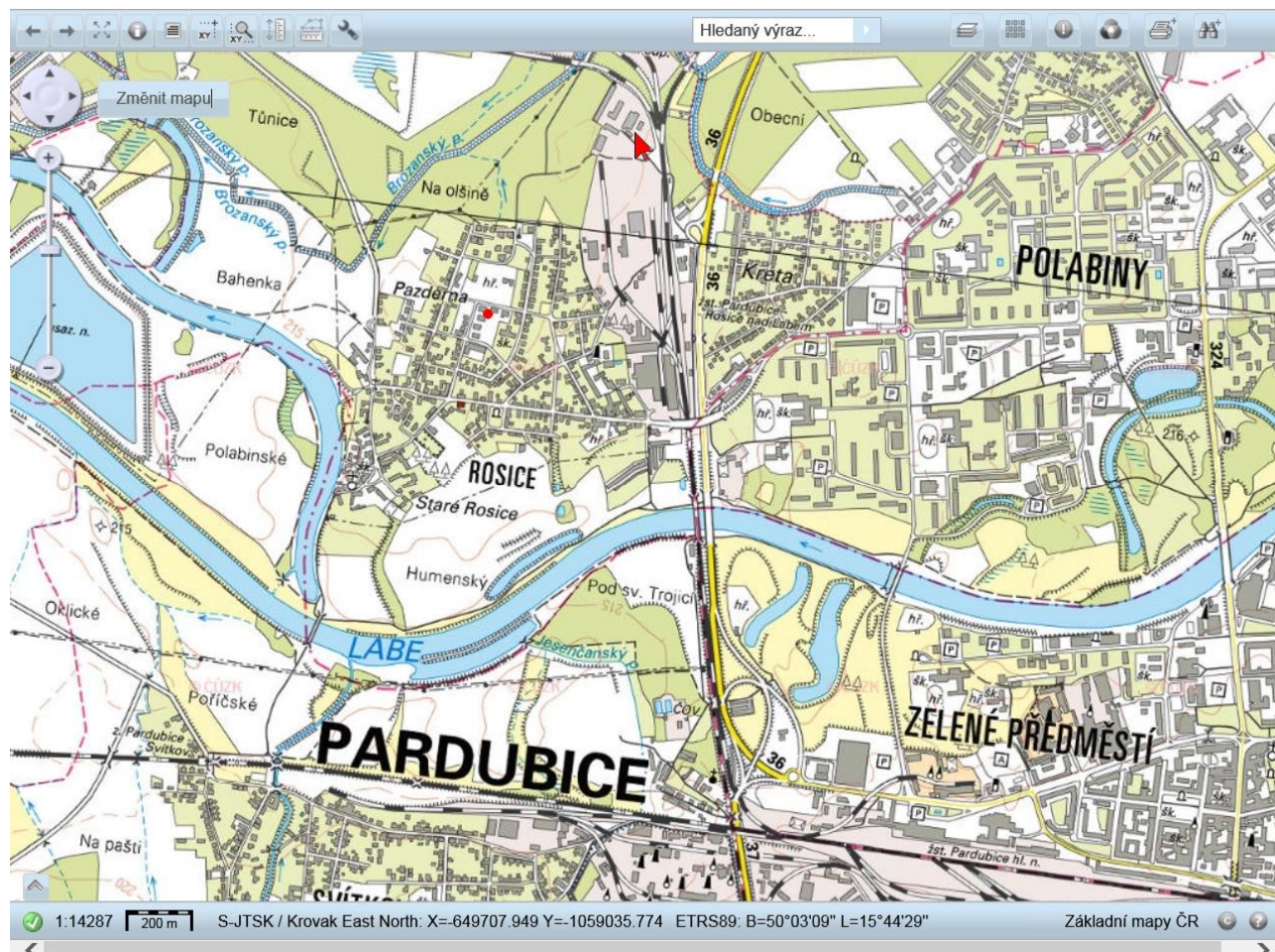
Celkový pohled na areál a blízké okolí



Letecký snímek a katastrální mapa



Zalesněné pozemky mimo areál



Pardubice. Šipkou označen výrobní areál, kolečkem pozemky u bytovek

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena areálu Plynostav - regulace plynu, a.s., Rosice, Nádražní 641, 533 51 Pardubice, to jest nemovitostí a staveb s příslušenstvím zapsaných na listu vlastnictví č. 10312 v obci 555134 - PARDUBICE, k.ú. 741205 - Rosice nad Labem, okres Pardubice, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 10. května 2015

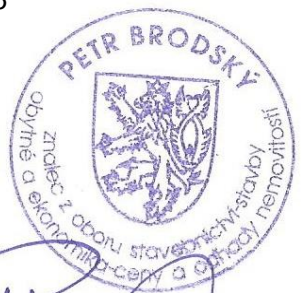

72 610 000,00 Kč

slovy: = sedmdesátdvamiliónyšestsetdesettisíc Kč =

Byla zjištěna věcná břemena zřizování a provozování distribuční soustavy (č.j. V-3001/2009-606 ze dne 13.1.2009 s právními účinky vkladu ke dni 2.4.2009) a věcné břemeno chůze a jízdy po p.p.č. 269/3 a 749 ve prospěch sousedních nemovitostí Plynosklad s.r.o., pol. výkazu změn č. 118/1997 z 2.4.1997).

Tyto služebnosti (věcná břemena) obvyklou cenu areálu neovlivňují.

V Třebířichách, dne 10. května 2015



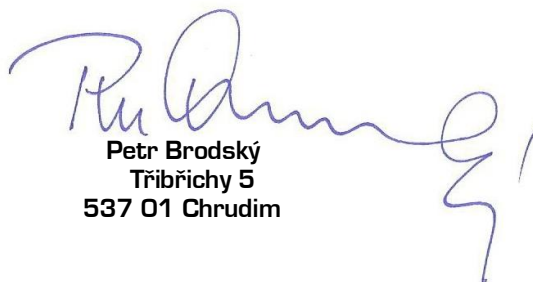
Znalecká doložka

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 úkon je zapsán pod pořadovým číslem 047-2015/3558 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2015047.

V Třebířichách, dne 10. května 2015



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim