

Vyhotovení č.: **E**

Znalecký posudek č. 012-2016/3641

O ceně

p.p.č. 1690/4 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 180 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku p.p.č. 1697/27 - ostatní plocha a p.p.č. 1690/22 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p/e.č. s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 1690/21 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 581186 - Vysoké Mýto, k.ú. 788228 - Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 3618 pro k.ú. 788228 - Vysoké Mýto je zapsáno vlastnické právo pro

**LTC Vysoké Mýto, akciová společnost, se sídlem Masarykovo náměstí 180, 566 01 Vysoké Mýto
IČ: 25256815**

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužníka LTC Vysoké Mýto a.s.
KSPA 59 INS 12296/2015-B-28
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové**

Posudek vypracoval dne 2. února 2016:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhovení č. 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka LTC Vysoké Mýto, akciová společnost, se sídlem Masarykovo náměstí 180, 566 01 Vysoké Mýto, IČ: 25256815, č.j. **KSPA 59 INS 12296/2015-B-28**

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 11. ledna 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 1690/4 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 180 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku p.p.č. 1697/27 - ostatní plocha a p.p.č. 1690/22 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 1690/21 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 581186 - Vysoké Mýto, k.ú. 788228 - Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 2. února 2016

Nález, výměry a ocenění

Seznam oceněných položek

- 1 - budova č.p. 180 vč. zastavěného pozemku a pozemku ve funkčním celku
- 2 - budova bez č.p./e.č. na p.p.č. 1690/22 včetně pozemku ve funkčním celku
- 3 - dokumentace

1 - budova č.p. 180

Nález: Budova č.p. 180 sloužila původně jako ubytovna vojska (kasárna), stáří se nepodařilo zjistit, zřejmě však nebude převyšovat 80-90 let. Stavba je provedena zděná z klasických materiálů, má jedno podzemní a celkem tři nadzemní podlaží, provedena je sedlová střecha bez účelového využití půdního prostoru. Všechny podlahy jsou dimenzovány na vysoké zatížení. Stavba prošla po roce 1993 rekonstrukcí a byla změněna na sklad a balírnou sušených plodů, v současnosti provoz ukončen a většina strojního vybavení je demontovaná nebo jiným způsobem nepoužitelná. V suterénu budovy jsou vybudovány šatny zaměstnanců s příslušenstvím a jídelnou, v přízemí se nacházejí sklady a expedice (dvoje velká plechová vrata), první patro a polovina druhého patra sklady a výrobní prostory, v druhé polovině druhého patra se nacházejí kanceláře, sociální zařízení M+Ž, kuchyňka a společenská místnost. Tyto prostory jsou ve velmi dobrém stavu po zdařilé rekonstrukci. Hlavní vstup do budovy je veden po ocelovém schodišti na terasu tvořenou střechou dvougaráže z roku 2002. Garáž má instalována sekční vrata a je přístupná i z přízemí budovy. Vytápění je zajištěno plynovými kotli samostatně pro každé podlaží, příprava TUV elektrické zásobníkové ohřívače v místech odběru. Okna v celé budově po výměně plastová. Nebylo provedeno zateplení fasády, takže budova je přes nadstandardní tloušťku zdiva nehospodárná.



Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	cihlová
Stav	po částečné rekonstrukci
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
	$85,0 \times 10,7 + 11,2 \times 10,7 \times 2 + 15,0 \times 9,1$	1 285,68
Zastavěná plocha celkem		1 285,68 m²

Podlaží	výměry	podlahová plocha [m ²]
1.PP	$(21,4 \times 11,2 \times 2 + 23,8 \times 10,7 \times 2 + 15,0 \times (9,1 + 10,7)) \times 0,75$	964,26
1.-3.NP	$(21,4 \times 11,2 \times 2 + 23,8 \times 10,7 \times 2 + 15,0 \times (9,1 + 10,7)) \times 0,8 \times 3$	3 085,63
Podlahová plocha celkem		4 049,89 m²

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1.PP	$(21,4 \times 11,2 \times 2 + 23,8 \times 10,7 \times 2 + 15,0 \times (9,1 + 10,7)) \times (3,8 + 0,2)$	5 142,72
nadzemní část	$(85,0 \times 10,7 + 11,2 \times 10,7 \times 2 + 15,0 \times 9,1) \times (4,05 \times 3 + 4,0 / 2)$	18 192,37
Obestavěný prostor celkem		23 335,09 m³

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1690/4 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 180	1 351
2	1697/27 - ostatní plocha	1 166
Celkem		2 517

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 výrobní haly, prostoru 4 800 m², Nové Hradky, okres Ústí nad Orlicí

7 900 000 Kč (1 646 Kč za m²)

Prodej areálu v Nových Hradech u Skutče ke komerčním účelům. Na oploceném pozemku o CP 15884 m² se nachází komplex tří výrobních budov a hal (výroba cca 3000 m²) spojených s administrativní částí, dvou skladů (hořlaviny, LTO) a několika garáží. Areál napojen na veřejný vodovod, vytápění LTO a má vlastní trafostanici. Umístěn na okraji obce s dvěma vjezdy do areálu. Kompletní dokumentace v RK.

Další údaje z nabídky:

- Celková cena: 7 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 646 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně provize a služeb RK.
- ID zakázky: 451343
- Aktualizace: 22.12.2015
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Umístění objektu: Okraj obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 4500 m²
- Užitná plocha: 4800 m²
- Plocha podlahová: 4800 m²
- Parkování: 10
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Bezbariérový:
- Výtah:



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 451343
Datum zpracování 26.01.2016

Nabídková cena **7 900 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **4 800,00 m²**
Zastavěná plocha **4 500,00 m²**
Podlahová plocha **4 800,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Technický stav	-15	-15	
2	Příslušenství	+10	+10	
3	Využitelnost	-10	-10	
4	Pozemky	+10	+10	
5	Lokalita	-40	-40	
$K_f = 0,85 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,60 =$				0,55539

^{*)} 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

$H_v = 7\,900\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 4\,800,00 \text{ m}^2 \times 4\,049,89 \text{ m}^2 / 0,55539 = \mathbf{9\,601\,100,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**



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

Vzorek 2

Prodej výrobně-provozního areálu v Litomyšli

Nabízíme k prodeji výrobně-provozní areál v Litomyšli nad vlakovým nádražím. Areál se skládá ze dvou budov. V první budově se nachází ve dvou podlažích kanceláře se sociálním zařízením o celkové ploše 245 m² a dílny a sklady o ploše 560 m². V druhé budově je v přízemí 5 garáží (175 m²) a sklad (70 m²), v druhém podlaží jsou sklady o ploše 490 m², které jsou přístupné z venkovní rampy. Areál je napojen na vodu, elektřinu, plyn, kanalizaci a je dobře přístupný po pozemních komunikacích. Objekt je ve velmi dobrém stavu. Celková plocha pozemku je 6 234 m². PENB: administrativní budova - F, ostatní - G.

Třída energetické náročnosti: F
podle vyhlášky 78/2013 Sb.
Měrná roční spotřeba: 320 kWh/m²

Další údaje z nabídky:

Pozemek celkem:	6.234 m ²
Zastavěná plocha:	1.826 m ²
Podlahová plocha:	1.540 m ²
Kanceláře:	245 m ²
Ostatní plocha:	1.295 m ²



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka AIB-000161
Datum zpracování 27.01.2016

Nabídková cena **6 500 000,00 Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	neuvedeno
Konstrukce	neuvedeno
Stav	neuvedeno
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha	1 826,00 m²
Podlahová plocha	1 540,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek celkem	6 234
Celkem		6 234

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	-15	-15	
2	Příslušenství	+10	+10	
3	Využitelnost	+10	+10	
4	Pozemky	+10	+10	
5	Lokalita	0	0	
K _f = 0,85 x 1,10 x 1,10 x 1,10 x 1,00 =				1,13135

^{*)} 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

$H_v = 6\,500\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 1\,540,00 \text{ m}^2 \times 4\,049,89 \text{ m}^2 / 1,13135 = 12\,087\,288,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 3

Prodej skladového prostoru 15 874 m², Čistá, okres Svitavy, 12 750 000 Kč (803 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji výrobní, skladové a kancelářské prostory v areálu Českých radiokomunikací - lokalita Pohodlí - o CP 15874 m². Zpevněná příjezdová komunikace v celém areálu je vhodná i pro nákladní vozy. Areál je vhodný pro depo kamionové dopravy, skladování a výrobu různého zboží nebo překladiště. Objekt se nachází v klidné lokalitě poblíž města Litomyšle a Poličky. Doporučujeme prohlídku.

Další údaje z nabídky:

- Celková cena: 12 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 803 Kč
- ID zakázky: 303137
- Aktualizace: 05.01.2016
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Umístění objektu: Okraj obce
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 1. podlaží z celkem 1
- Plocha zastavěná: 5525 m²
- Užitná plocha: 15874 m²
- Plocha podlahová: 5300 m²
- Parkování: 20
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Výtah: ne



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 303137
Datum zpracování 27.01.2016

Nabídková cena **12 750 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **15 874,00 m²**
Zastavěná plocha **5 525,00 m²**
Podlahová plocha **5 300,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	-15	-15	
2	Příslušenství	+10	+10	
3	Využitelnost	-15	-15	
4	Pozemky	+15	+15	
5	Lokalita	-25	-25	
$K_f = 0,85 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,15 \times 0,75 =$				0,68547

^{*)} 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

$H_v = 12\,750\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 5\,300,00 \text{ m}^2 \times 4\,049,89 \text{ m}^2 / 0,68547 = \mathbf{11\,370\,487,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	9 601 100,00 Kč
Vzorek 2	12 087 288,00 Kč
Vzorek 3	11 370 456,00 Kč

Vážený průměr hodnot 11 019 615,00 Kč

Odhad tržní hodnoty budovy č.p. 180 vč. pozemků 11 020 000,00 Kč

2 - budova bez č.p./e.č. na p.p.č. 1690/22

Nález: Stavba bez č.p./e.č. na p.p.č. 1690/22 byla postavena odhadem kolem roku 1970 a zřejmě sloužila původně jako kotelna pro celý bývalý areál kasáren. Provedena je s ocelovou nosnou konstrukcí a plochou střechou na ocelových vaznících, provedeny jsou vyzdívky. V nízkém přístavku jsou provedeny obklady a instalován elektrický zásobníkový ohříváč a klimatizační jednotka, hlavní budova je rozdělena na provozní část, kde jsou instalovány pražící stroje (nejsou součástí budovy) a dva skladové prostory, vybavené kovovými regály (nejsou součástí budovy). Do skladu je možný vjezd automatickými vraty a to i pro nákladní vozidla. Na pozemku stojí garáž, která nebyla k datu ocenění přístupná. Stavba vyplňuje proluku mezi bývalou kotelnou a sousedním bytovým domem. Před budovou se nachází zpevněná plocha na p.p.č. 1690/21 - zasatvěná plocha a nádvoří, podle evidence v KN



Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	jiná
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.NP	33,46 x 15,38 + 21,36 x 3,39 + (10,1 + 9,25) / 2 x 4,46	630,18
Zastavěná plocha celkem		630,18 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1690/22 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č.	636
2	1690/21 - zastavěná plocha a nádvoří	453
Celkem		1 089

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 obchodního prostoru 2 662 m², Třebechovice pod Orebem, okres Hradec Králové 7 871 600 Kč (2 957 Kč za m²)

Prodej obchodního objektu, který sloužil jako dřevařské závody v obci Třebechovice pod Orebem. Jedná se o několik propojených budov. Po dohodě možno zdemolovat. Pozemek o celkové ploše 7 156 m². Celý objekt je oplocen. Zastavěná plocha je 2 662 m², která je tvořena z větší části z betonových podlah. Areál se nachází u hlavní silnice. Jsou zde vlakové koleje, dříve vlaková vlečka.

Další údaje z nabídky:

Celková cena: 7 871 600 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²: 2 957 Kč
ID zakázky: 501267
Aktualizace: 19.01.2016
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Špatný
Umístění: Centrum obce
Typ domu: Přizemní
Podlaží: 1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná: 2662 m²
Užitná plocha: 2662 m²
Plocha podlahová: 2662 m²
Plocha zahrady: 4503 m²
Parkování: 10
Voda: Dálkový vodovod
Elektřina: 230V, 400V
Doprava: Autobus
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:
Výtah:
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 501267
Datum zpracování 27.01.2016

Nabídková cena **7 871 600,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **špatný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **2 662,00 m²**
Zastavěná plocha **2 662,00 m²**
Podlahová plocha **2 662,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	7 156
Celkem		7 156

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	-10		
1	Příslušenství	+5	-5	
2	Využitelnost	+10		
2	Pozemky	+20	+30	
3	Lokalita	+5	+5	
$K_f = 0,95 \times 1,30 \times 1,05 =$				1,29675

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

$H_v = 7\,871\,600,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 2\,662,00 \text{ m}^2 \times 630,18 \text{ m}^2 / 1,29675 = \mathbf{1\,149\,617,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Prodej výrobní haly, prostoru 2 105 m², Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou 5 450 000 Kč (2 589 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji komerční areál v obci Kvasiny, nedaleko starého vjezdu do Škoda Auto, a.s.. Tento areál se rozkládá na ploše 2.105 m², kde většina plochy je zpevněná (asfaltová), na pozemcích se nacházejí tři haly a menší objekt s kanceláří u vjezdu. Haly mají rozměr 10x16 m, 12x24 m a 12x18 m. Objekt do poslední chvíle fungoval jako kovovýroba - zámečnická dílna, kde výtěžnost z pronájmu objektu byla 45.000,- Kč měsíčně. V tuto chvíli je objekt vyklizen a připraven pro nového majitele či nájemce. Pro více informací se obraťte na naši bezplatnou linku.

- Celková cena: 5 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
- Cena za m²: 2 589 Kč
- ID zakázky: N8896
- Aktualizace: Včera
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Užitná plocha: 2105 m²
- Parkování: 10
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky N8896
Datum zpracování 27.01.2016

Nabídková cena **5 450 000,00 Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	neuvedeno
Konstrukce	cihlová
Stav	dobrý
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Užitná plocha	2 105,00 m²
Zastavěná plocha	2 105,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
Celkem		2105

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Technický stav	+10		
1	Příslušenství	+10	+20	
2	Využitelnost	+10		
2	Pozemky	+10	+20	
3	Lokalita	-15	-15	
K _f = 1,20 x 1,20 x 0,85 =				1,224

^{*)} 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

$$H_v = 5\,450\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 2\,105,00 \text{ m}^2 \times 630,18 \text{ m}^2 / 1,224 = \mathbf{1\,066\,394,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	1 149 617,00 Kč
Vzorek 2	1 066 394,00 Kč
Vážený průměr hodnot	1 108 006,00 Kč

Odhad tržní hodnoty budovy bez č.p./e.č. na p.p.č. 1690/22 **1 110 000,00 Kč**

Závěrečná rekapitulace

1 - budova č.p. 180	11 020 000,00 Kč
2 - budova bez č.p./e.č. na p.p.č. 1690/22	1 110 000,00 Kč
3 - dokumentace	0,00 Kč

Celkem **12 130 000,00 Kč**

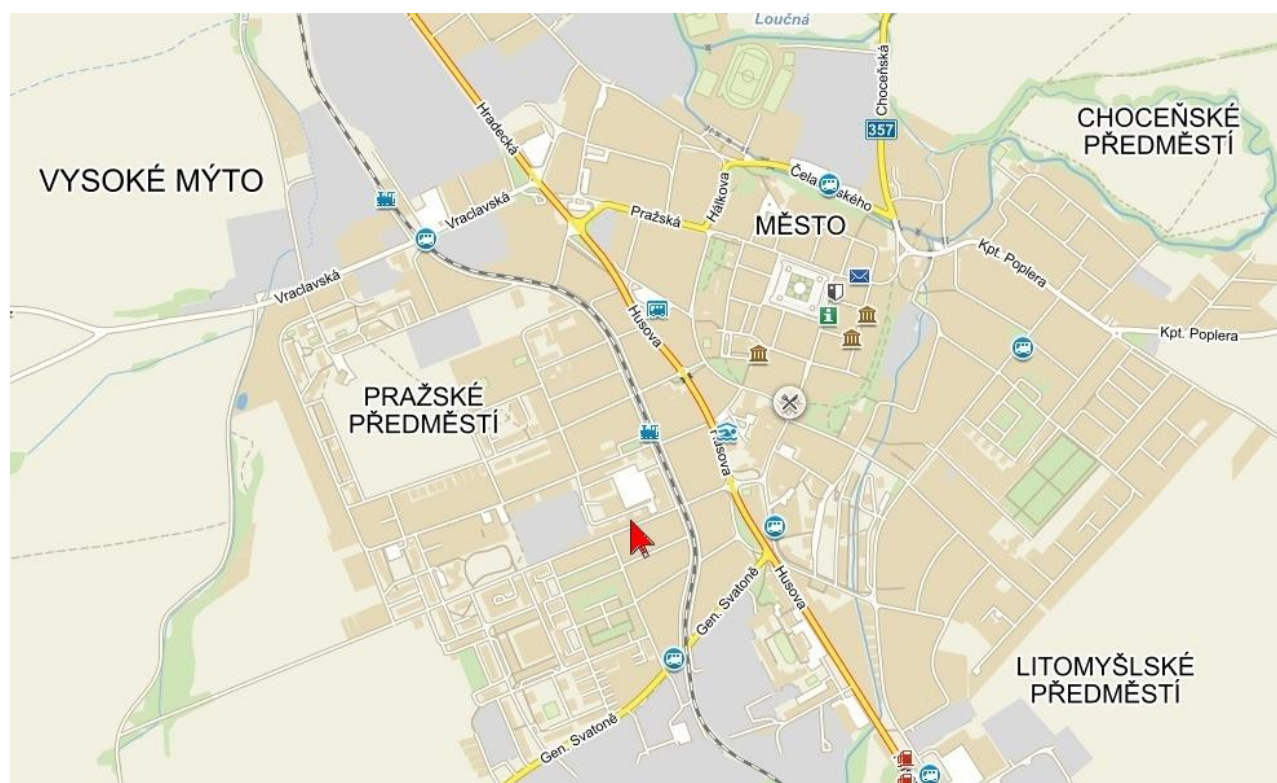
Odhad tržní hodnoty činí **12 130 000,00 Kč**

slovy: **dvanáctmilionůstřicet tisíc Kč**

3 - dokumentace



Letecký snímek s katastrální mapou



Vysoké Mýto



Část okresu Ústí nad Orlicí

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena p.p.č. 1690/4 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 180 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku p.p.č. 1697/27 - ostatní plocha a p.p.č. 1690/22 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p/e.č. s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 1690/21 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 581186 - Vysoké Mýto, k.ú. 788228 - Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, činí ke dni ocenění, to jest

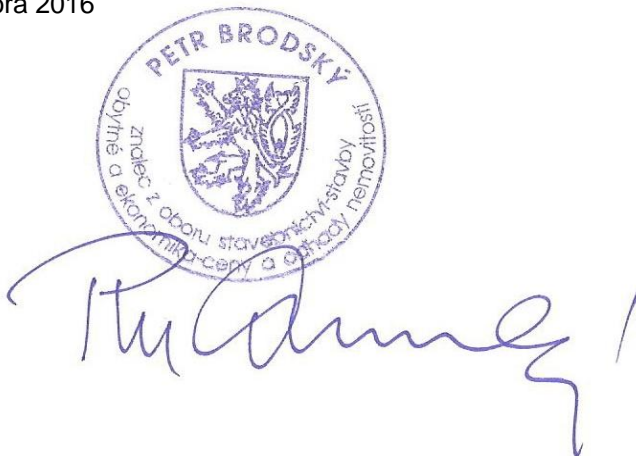
ke dni 2. února 2016

12 130 000,00 Kč

slovy:

dvanáctmilionůstřicettisíc Kč

V Třebířích, dne 2. února 2016



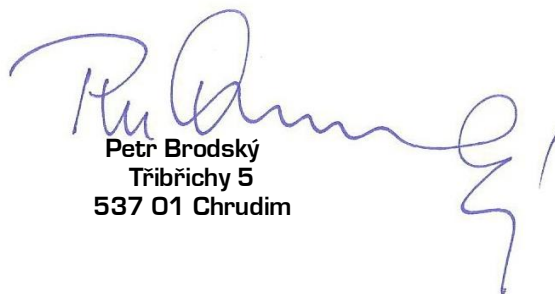
Znalecká doložka

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 012-2016/3641 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016012.

V Třebířích, dne 2. února 2016



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim