

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7159-1702/2018

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníka
Laipold Vlastimil, Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Velká Bukovina 11, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.10.2018

Zpracováno ke dni: 14.10.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.10.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ½ budovy č.ev. 11 na pozemku parc. č. 333/1 a podílu ½ budovy č.p. 210 na pozemku parc. č. 333/2 v obci Velká Bukovina, okres Děčín, katastrální území Velká Bukovina pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 82 INS 9207/2018).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova č.p. 210 a budova č.e. 11
Adresa předmětu ocenění:	Velká Bukovina 11, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Velká Bukovina
Ulice:	
Katastrální území:	Velká Bukovina

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.10.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Laipold Vlastimil. Byla však zpřístupněna pouze budova č.e. 11. K budově č.p. 210 nemá p. Laipold přístup a paní Laipoldová vstup neumožnila.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Laipold Vlastimil, Osvobození 305, 47107 Žandov 1/2

Laipoldová Eva, Dlouhá 160, 47107 Žandov 1/2

Nemovitosti:

Budova č.p. 210 na pozemku parc. č. 333/2 a budova č.ev. 11 na pozemku parc. č. 333/1 v obci Velká Bukovina, okres Děčín, katastrální území Velká Bukovina.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované budovy č.p. 210 a č.e. 11 jsou v KN vedeny jako objekt pro výrobu a skladování (č.p. 210) a jiná stavba (č.e.11). Budovy však tvoří jeden podlouhlý objekt obdélníkového tvaru. Obě části, jsou dle vyjádření p. Laipolda, téměř zrcadlového dispozičního uspořádání, tzn. v každé části je výrobní hala o ploše 270 m², se světlou výškou 6,4 m až 7 m a dvě menší místnosti propojené chodbou (kotelna, sklad). U Budovy č.p. 210 jsou navíc prostory sociálního zařízení. Celá stavba má jedno nadzemní podlaží a je bez podzemního podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má betonové izolované, objekt je zděné konstrukce (šedý plynosilikát). Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří živičná lepenka u budovy č.p. 210, plechová pozinkovaná (zateplená) u budovy č.e. 11, klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu: břizolitové č.p. 210, vápenocementové u e.č. 11. Celý objekt má velmi dobré tepelněizolační vlastnosti (jedná se o bývalý objekt bramborárny).

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1980.

V roce 1992 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, střecha - celková, rozvody - celková.

Stěny objektu jsou bez vad (pouze opadávající omítka u objektu e.č. 11), střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav objektu č.e. 11 je dobrý, část s objektem č.p. 210 se zdá velmi dobrá.

Prostor je využíván jako výrobní hala, sklad (původně v obou objektech firma provádějící lakování a pískování, v současnosti pouze v objektu č.p. 210). Součástí prostoru je hala o výměře 270,17 m², chodba o výměře 13,00 m², kotelna o výměře 8,87 m², hala o výměře 270,00 m², chodba o výměře 13,00 m², kotelna o výměře 8,90 m², koupelna s WC o výměře 8,90 m², chodba o výměře 13,00 m², sklad (přístavek k objektu) o výměře 40,00 m², sklad (přístavek k objektu) o výměře 20,00 m², místnost o výměře 8,87 m², místnost o výměře 8,90 m², místnost o výměře 8,90 m². Podlahová plocha činí 665,84 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 692,51 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V halách jsou instalována dřevěná zdvojená okna. Nebytové prostory jsou orientovány na jihovýchod, jihozápad. V umývárně se nachází umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, chybí, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro osvětlení jsou použity zářivková svítidla.

V místnostech a halách je podlaha tvořena cementovým potěrem. Část haly v č.p. 210 má podlahu krytou ocelovými plechy.

V objektu se používá odvětrání prostorů ventilátory.

V nebytovém prostoru je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do jímky a zemní plyn zde není zaveden. Nebytový prostor má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Objekt (obě části) i oplocený areál leží na pozemcích patřící ČR (hospodaří ÚZSVM). Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je situovaný na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí objektu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ objektu	výrobní hala a sklady	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Počet podzemních podlaží	0	
	Dům byl postaven v roce	1980	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		střecha	celková
		rozvody	celková
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	železobetonové monolitické (u místností)	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	živičná lepenka, plechová pozinkovaná	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břízolitové, vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Společné prostory		

	Popis stavu objektu	dobrý			
	Vady objektu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad			
	Využití prostoru	výrobní hala, sklad			
	Typ oken	dřevěná zdvojená			
	Orientace oken	jihovýchod, jihozápad			
	Koupelna(y)	umyvadlo			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, chybí			
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla			
	Kuchyně	-			
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Hala	270,17	m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,00	m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	8,87	m ²
		Ostatní prostory	Hala	270,00	m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,00	m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	8,90	m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,90	m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,00	m ²
		Ostatní prostory	Sklad	40,00	m ²
		Ostatní prostory	Sklad	20,00	m ²
		Podlahová plocha			665,84 m ²
		Příslušenství	Místnost	8,87	m ²
		Příslušenství	Místnost	8,90	m ²
		Příslušenství	Místnost	8,90	m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství			692,51 m ²
	Elektrina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
Svod splašek	jímka				
Plynovod	ne				
Řešení vytápění	kotel na tuhá paliva				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody	bojler				

	Podlahy v objektu	místnosti: cementový potěr koupelna, WC: cementový potěr ostatní: cementový potěr
	Popis stavu objektu	dobrý
Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	objekt č.p. 210 užívá paní Laipoldová, objekt e.č. 11 pan Laipold	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.10.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytový prostor

Nebytový prostor č.e. 11 a č.p. 210 obec Velká Bukovina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velká Bukovina, okres Děčín	665.84 m ²	Dobrý	Zděná	bývalá bramborárna, bez vlastního pozemku
1	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	959 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	velkoobchod, sklad, garáže, dílny, bytová jednotka 1+kk,
2	Na Vršku, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1437 m ²	Dobrý	Montovaná	skládá se z výrobních prostor, skladů, ,administrativní části a zázemí pro zaměstnance a příslušenství
3	Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2702 m ²	Po rekonstrukci	Smišená	4 přízemní řadové haly a administrativní zázemí s vlastní manipulační a parkovací plochou a vrátnicí
4	Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín	540 m ²	Dobrý	Kamenná	dvoupodlažní budova (před válkou pivovar a sodovkárna)
5	Jiráskova, Rumburk, okres Děčín	1540 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	(sklady, výroba, kanceláře, ubytování

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.962,46 Kč	0.9	3.566,21 Kč	1.20	0.95	1.20	1.00	1.30	1.00	1.7784	2.005,29 Kč
2	2.358,39 Kč	0.9	2.122,55 Kč	1.00	0.80	1.00	0.90	1.30	1.00	0.9360	2.267,68 Kč
3	3.145,82 Kč	Nepoužit	3.145,82 Kč	1.30	0.70	1.30	0.95	1.30	1.00	1.4610	2.153,19 Kč
4	2.775,93 Kč	0.9	2.498,33 Kč	1.00	1.10	0.91	0.80	1.00	1.00	0.8008	3.119,80 Kč
5	967,53 Kč	Nepoužit	967,53 Kč	1.20	0.85	1.10	1.00	1.30	1.00	1.4586	663,33 Kč
Celkem průměr										2.041,86 Kč	
Minimum										663,33 Kč	
Maximum										3.119,80 Kč	
Směrodatná odchylka - s										884,17 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1.157,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2.926,03 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen cen v - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

2.041,86 Kč/m²

*

665,84 m²

= 1.359.551 Kč

*1/2

=679.775,50 Kč

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 25%.

Celková cena podílu 1/2 po zaokrouhlení:

510.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Nebytový prostor č.e. 11 a č.p. 210 obec Velká Bukovina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velká Bukovina, okres Děčín	665.84 m ²	Dobrý	Zděná	bývalá bramborárna, bez vlastního pozemku
1	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	959 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	velkoobchod, sklad, garáže, dílny, bytová jednotka 1+kk,
2	Na Vršku, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1437 m ²	Dobrý	Montovaná	skládá se z výrobních prostor, skladů, ,administrativní části a zázemí pro zaměstnance a příslušenství
3	Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2702 m ²	Po rekonstrukci	Smišená	4 přízemní řadové haly a administrativní zázemí s vlastní manipulační a parkovací plochou a vratnicí
4	Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín	540 m ²	Dobrý	Kamenná	dvoupodlažní budova (před válkou pivovar a sodovkárna)
5	Jirásková, Rumburk, okres Děčín	1540 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklady, výroba, kanceláře, ubytování

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.962,46	0,90	3.566,21
2	2.358,39	0,90	2.122,55
3	3.145,82	-	3.145,82
4	2.775,93	0,90	2.498,33
5	967,53	-	967,53
Maximální hodnota		3.566,21	(případ č.1)
Minimální hodnota		967,53	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		3,6859	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		2.460,09	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.106,12	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.492,56	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.962,46	0,90	3.566,21
2	2.358,39	0,90	2.122,55
3	3.145,82	-	3.145,82
4	2.775,93	0,90	2.498,33
5	967,53	-	967,53
Maximální hodnota		3.566,21	(případ č.1)
Minimální hodnota		2.122,55	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,6802	OK
Aritmetický průměr		2.833,23	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nebytový prostor / kancelář č.e. 11 obec Velká Bukovina						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Velká Bukovina, okres Děčín	665,84 m ²	Dobrý	Zděná	bývalá bramborárna, bez vlastního pozemku	X
1	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	959 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	velkoobchod, sklad, garáže, dílny, bytová jednotka 1+kk,	1
2	Na Vršku, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1437 m ²	Dobrý	Montovaná	skládá se z výrobních prostor, skladů, administrativní části a zázemí pro zaměstnance a příslušenství	3
3	Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2702 m ²	Po rekonstrukci	Smišená	4 přízemní řadové haly a administrativní zázemí s vlastní manipulační a parkovací plochou a vratnicí	1
4	Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín	540 m ²	Dobrý	Kamenná	dvoupodlažní budova (před válkou pivovar a sodovkárna)	1
5	Jiráskova, Rumburk, okres Děčín	1540 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	(sklady, výroba, kanceláře, ubytování	4

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	3.962,46	0,90	3.566,21	1	3.566,21
2	2.358,39	0,90	2.122,55	3	6.367,65
3	3.145,82	-	3.145,82	1	3.145,82
4	2.775,93	0,90	2.498,33	1	2.498,33
5	967,53	-	967,53	4	967,53
Mezisoučet				6	15.578,01
<u>Celkem</u>					<u>2.596,34</u>

Základní cena: 2.596,34 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$2.596,34 \cdot 0,7 = 1.817,44 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$1.817,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 665,84 \text{ m}^2$$

$$= 1.210.124,25 \text{ Kč}$$

***1/2**

=605.062,12

Celková cena podílu 1/2 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

454.000,-- Kč

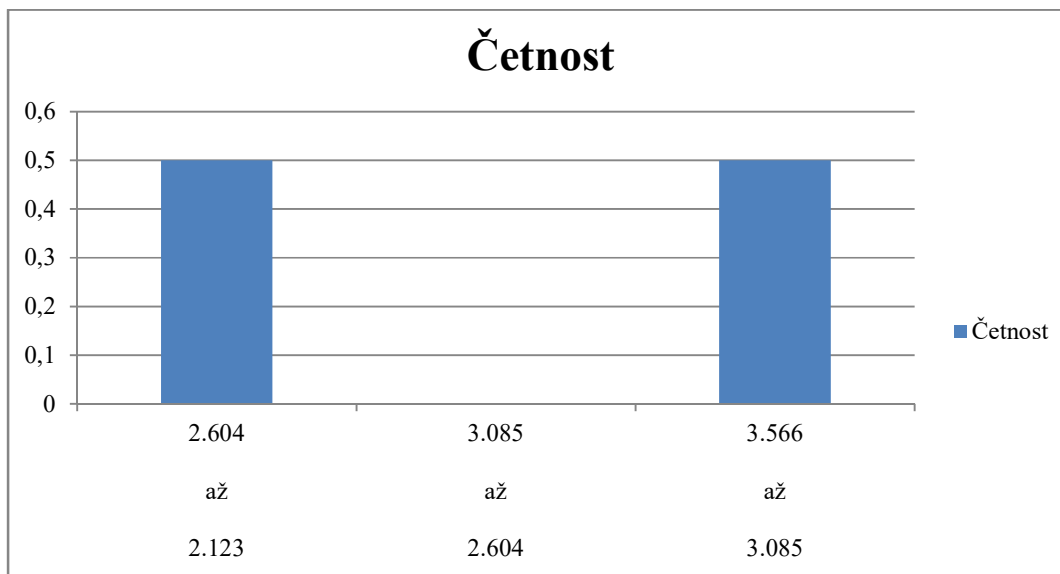
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.962	0,90	3.566,21
2	2.358	0,90	2.122,55
3	3.146	-	3.145,82
4	2.776	0,90	2.498,33
5	968	-	967,53
Střední hodnota			2.833,23
Medián			2.822,08
Rozdíl max-min			1.443,66
Minimum			2.122,55
Maximum			3.566,21

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
2.123	až	2.604	2	0.5
2.604	až	3.085	0	0
3.085	až	3.566	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **2.122,55 Kč/m²** do **3.566,21 Kč/m²**

* 665,84 m²

od **1.413.278,69 Kč** do **2.374.525,27 Kč**

***1/2**

= od 706.639,35 do 1.187.262,64

Celková cena podílu 1/2 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

od 530.000,-- Kč do 890.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

510.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

454.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 530.000,-- Kč do 890.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

510.000 Kč

Slovy: pětsetdesettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.10.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7159-1702/2018 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

24. 10. 2018

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 210
Obec: [Velká Bukovina \[562891\]](#)
Část obce: [Velká Bukovina \[178276\]](#)
Katastrální území: [Velká Bukovina \[778273\]](#)
Číslo LV: [300](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 333/2](#)
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: stavba pro výrobu a skladování



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Laipold Vlastimil, Osvobození 305, 47107 Žandov	1/2
Laipoldová Eva, Dlouhá 160, 47107 Žandov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Laipold Vlastimil
Zahájení exekuce - Laipold Vlastimil

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.10.2018 15:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/5, Kobylky, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.3 build 0



24. 10. 2018

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba: č. ev. 11
Obec: [Velká Bukovina \[562891\]](#)
Část obce: [Velká Bukovina \[178276\]](#)
Katastrální území: [Velká Bukovina \[778273\]](#)
Číslo LV: [300](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 333/1](#)
Typ stavby: budova s číslem evidenčním
Způsob využití: jiná stavba



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Laipold Vlastimil, Osvobození 305, 47107 Žandov	1/2
Laipoldová Eva, Dlouhá 160, 47107 Žandov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Laipold Vlastimil
Zahájení exekuce - Laipold Vlastimil

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#).

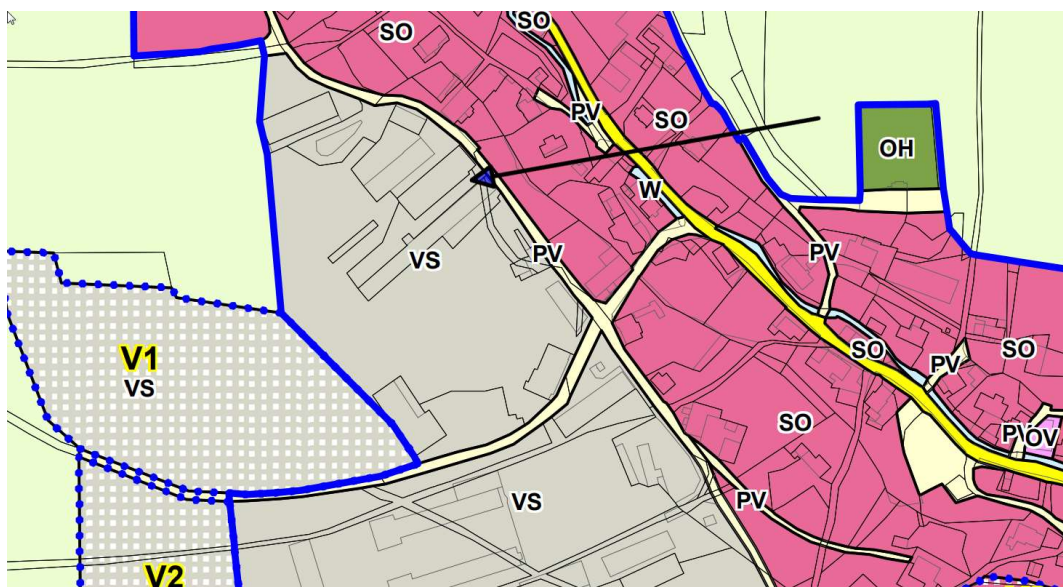
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.10.2018 15:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0



Výřez z mapy územního plánu



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec - část obce: Velká Bukovina - Velká Bukovina

Ulice, č.p./č.o.: E11
PSČ: 40729

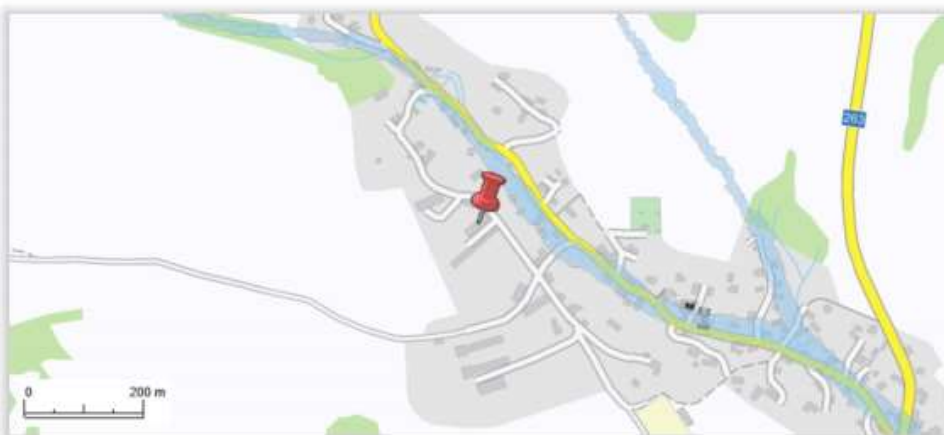
Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -735492 Y: -971580
Souřadnice GPS: N: 50°43'57,5" E: 14°23'9,7"
Kód adresy: 26453959 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

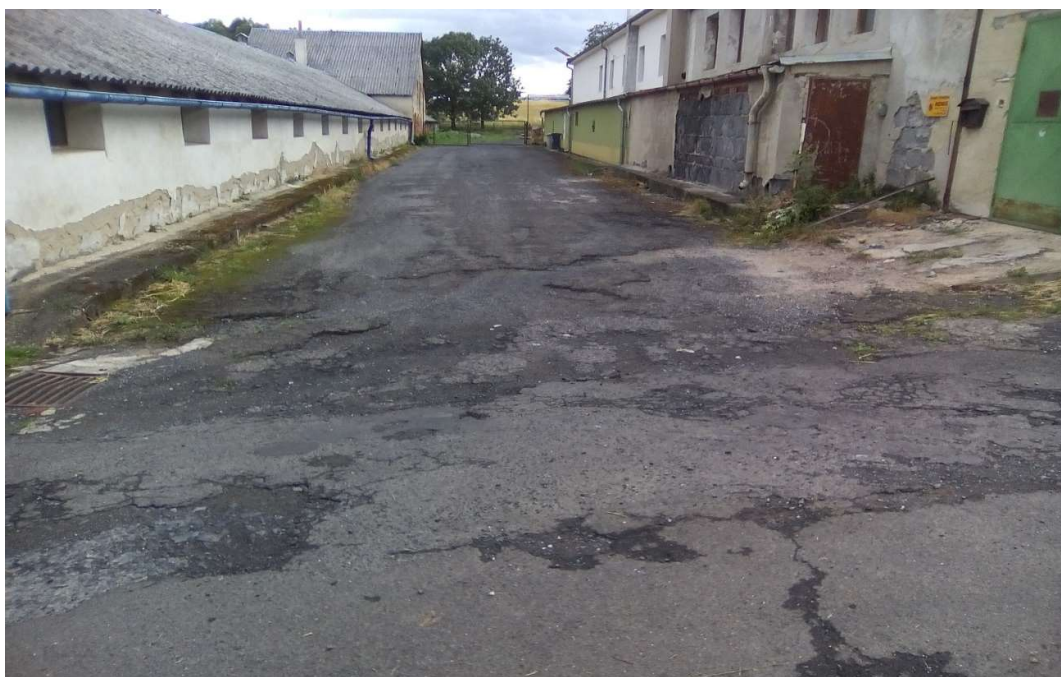
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pouze v rámci a podstatě vyhodnocení jednotlivých nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace

Budova č.e 11





Budova č.p. 210





Vypalovací pec



Zadělaný vstup do vedlejší haly v č.p. 210



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
959 m², Šluknovská, Rumburk, okres
Děčín**

Celková cena: 3.800.000 Kč

**Adresa: Šluknovská, Rumburk, okres
Děčín**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	Plocha užitná	959
Cena	3 800 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

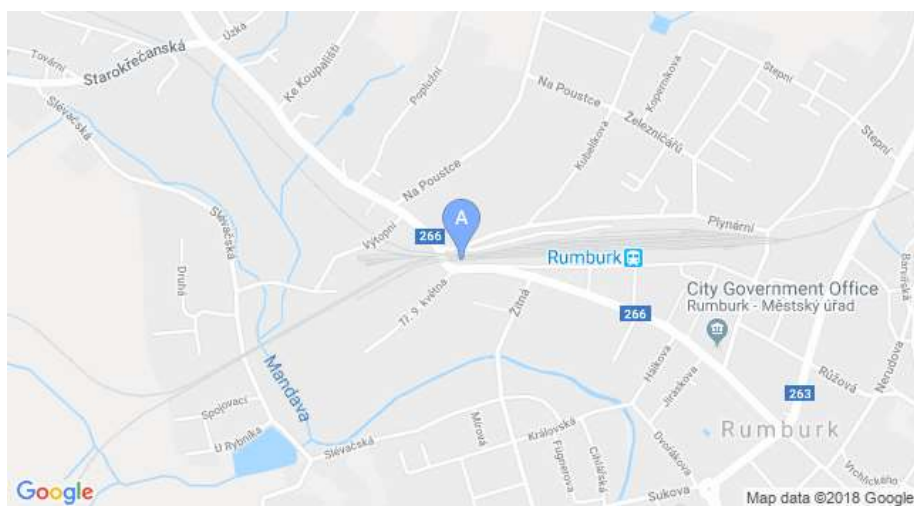
Slovní popis

Nabízíme Vám na prodej obchodní prostory 600 m² v Rumburku. Nachází se na ulici Pražská. K prodeji je celý areál, nebo jeho část za účelem využití obchodů, velkoobchodu, skladu, garáže, dílny. Kromě skladovacích prostor je zde i bytová jednotka 1+kk, která má samostatný vstup. V Areálu jsou velké i malé samostatné místnosti. Objekt je postaven z cihel, elektroinstalace, plynová přípojka. Objekt je členěn do 7 větších sekcí, které jsou přístupné z venku. Součástí objektu jsou kanceláře + sociální prostory, sklep. K budově patří parkoviště. Celý areál je strážný. Zdrojem vytápění je nový elektrický kotel + elektrický bojler. Kompletně nové rozvody vody, kanalizace. Elektřina 230-400V. Areál se nachází na frekventované hlavní silnici. Velmi zajímavá nabídka. Je možné financovat tuto nemovitost hypotečním úvěrem, s jeho výběrem a vyřízením rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

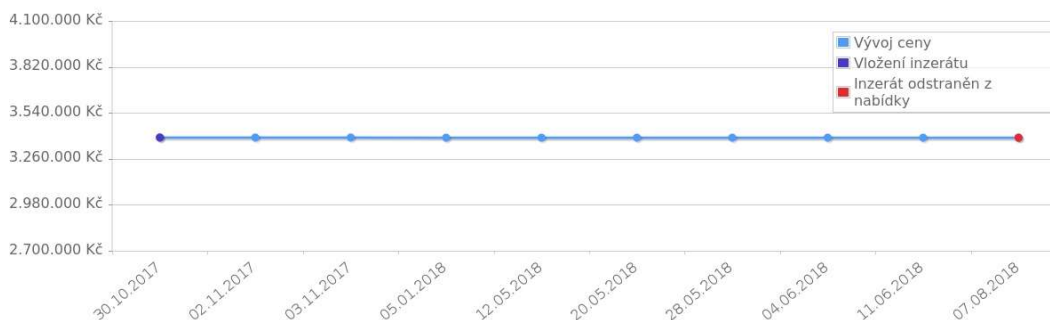


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1437 m², Na Vršku, Stráž pod Ralskem,
okres Česká Lípa**

Celková cena: 3.389.000 Kč

Adresa: Na Vršku, Stráž pod Ralskem,
okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



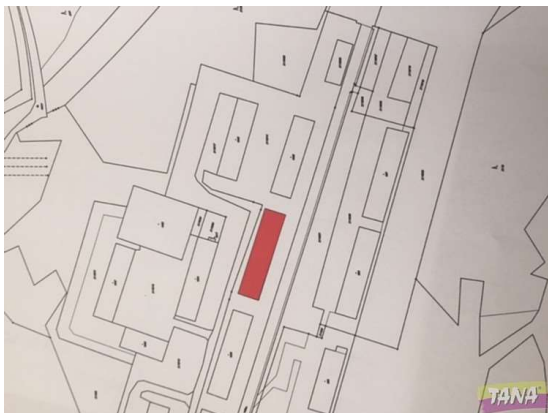
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Vršku, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	Počet podlaží	1
Cena	3 389 000 Kč	Plocha užitná	1437
Konstrukce budovy	Montovaná	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Prodej komerčního objektu v obci Stráži pod Ralskem, budova o výměře 1434m² okres Liberec Prodej skladovací a výrobní haly o výměře 1434m² v obci Stráž pod Ralskem. Budova se skládá z výrobních prostor, skladů, administrativní části a zázemí pro zaměstnance a příslušenství. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou plechovou střechou, stavba je montovaná a zčásti zděná, podlahy: skladovací a výrobní prostor-beton, kancelář-dlažba, okna dřevěná, dvoukřídlá garážová vrata (možnost vjezdu kamionu) Přípojka vody, elektrika 230/400, vytápění ústředním topení s kotlem na tuhá paliva. Pozemek pod stavbou je vlastní. Doposud byl objekt vyžíván jako modelárna-laminace modelů. Objekt lze využít pro výrobu, skladování, prodejnu, překladiště popřípadě další podnikatelské záměry. Příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

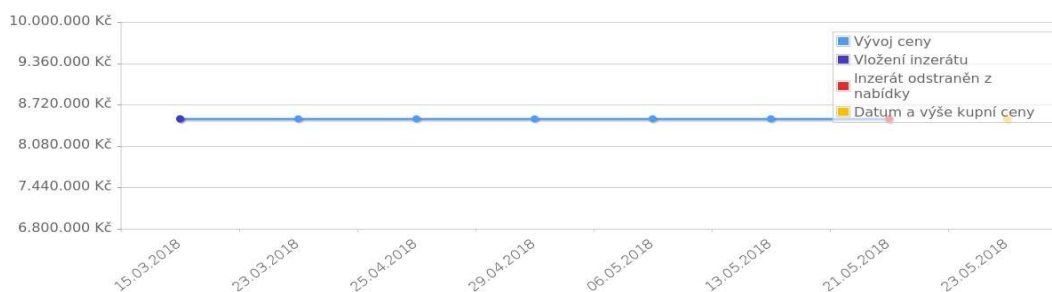


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
2702 m², Přístavní, Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem**

Celková cena: 8.500.000 Kč

Adresa: Přístavní, Ústí nad Labem, okres
Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Provize	+ provize RK
Cena dle kupní smlouvy	8 500 000 Kč	Konstrukce budovy	Smíšená
Kupní smlouva podepsaná dne	23.05.2018	Plocha užitná	2702
Číslo řízení	V-3502/2018	Stav objektu	Po rekonstrukci

Slovní popis

Nabízíme k prodeji uzavřený výrobně skladovací areál při hlavní ulici Přístavní v Ústí nad Labem. Jedná se o 4 přízemní řadové haly a administrativní zázemí s vlastní manipulační a parkovací plochou a vrátnicí. Areál umožňuje bezproblémový vjezd a výjezd i pro kamionovou a těžkou techniku na hlavní tah protínající Ústí nad Labem ve směru na Prahu, Teplice (D8) a Liberec. Areál slouží hlavně pro skladovací účely, svým umístěním je však vhodný pro jakoukoli drobnou výrobu, dílenskou činnost, či prodej. Jednotlivé haly lze pronajmout s reálným výnosem až 100.000,--/měsícně. Současný majitel provedl v celém areálu rozsáhlé rekonstrukce a modernizace do dnešní nadstandardní úrovně. Jednotlivé haly byly zrekonstruovány, vybudovány nebo opraveny rozvody elektřiny, nové zátěžové bezprašné podlahy, omítky, opraveny nebo vyměněny střešní pláště, všechna vrata a kovové konstrukce ošetřeny nátěry. Ve

dvorním traktu položen nový povrch. Rekonstrukce umožnila vznik nového administrativního a sociálního zázemí. Vstupní vrata jsou ovládána pomocí mobilních telefonů. Kompletní popis naleznete na webových stránkách naší realitní kanceláře. Nyní je v areálu pronajata pouze jedna hala s nájemní smlouvou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Ostatní haly jsou v případě koupě areálu okamžitě k dispozici. Areál se skládá z těchto hal: - hala č. 1 - podlahová plocha 439m², světlá výška 4,9m, únosnost podlah 2 – 5,5 t/m² obv. zdivo cihelné, podlaha betonová bezprašná litá – nová v roce 2013, střecha ocel. příhr. nosník, krytina vlnitý Cemberit, zateplená kazetový podhled, el. 220V (sam. jistič a měření), osvětlení výbojky, kotelná dva plynové kotle, systémem Sahara 2x kanceláře - internet, telefon, rozvody pro elektronické zabezpečení, kuchyňka, WC, sprcha - hala č. 2 - podlahová plocha 619m², světlá výška 3-4,2m, únosnost podlah 2 – 5,5 t/m² obv. zdivo cihelné, ½ podl. plochy betonová dlažba, ½ betonová bezprašná litá – nová v roce 2013, střecha dřevěný vazník, prkenný záklop, krytina živičná, světlíky, el. 220/380V (sam. jistič a měření), částečně podsklepeno - hala č. 3 - podlahová plocha 864m², světlá výška 6-7,45m, únosnost podlah 2 – 5,5 t/m² obv. plášť rámové ocelové konstrukce, obezděné plynosilikátovými tvárnicemi, podlaha betonová s epoxid. nátěrem, střecha ocel. trapézová, el. 220/380V (sam. jistič a měření), osvětlení výbojky - hala č. 4 - podl. plocha 677m², sv. výška 4.45m, únosnost podlah 2 – 5,5 t/m² obv. zdivo

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

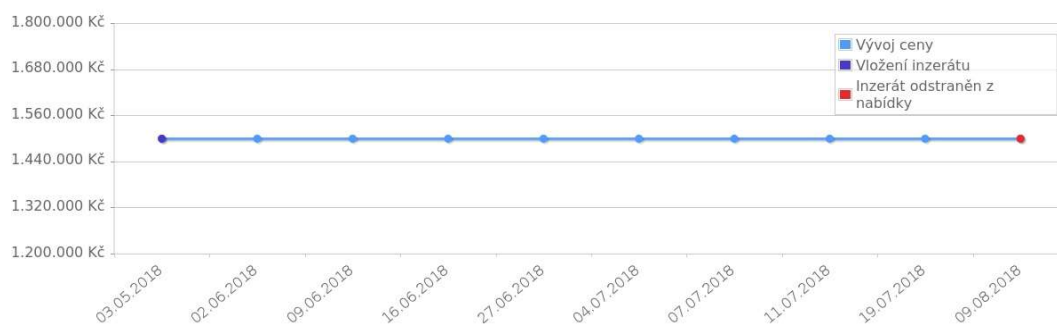


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
540 m², Jiřetín pod Jedlovou, okres
Děčín**

Celková cena: 1.499.000 Kč

Adresa: Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



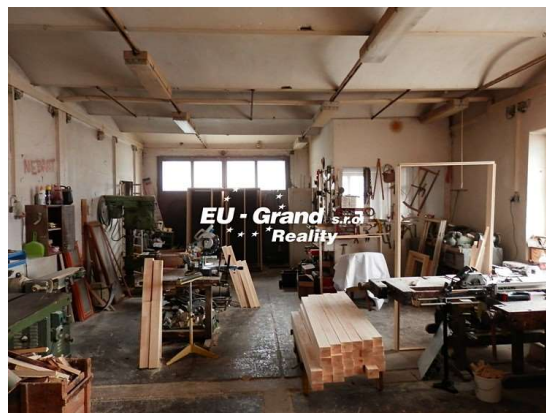
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiřetín pod Jedlovou, okres Děčín	Plocha užitná	540
Cena	1 499 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Kamenná		

Slovní popis

Naše společnost Vám nabízí k prodeji dvoupodlažní budovu (před válkou pivovar a sodovkárna) o užitné ploše 540 m² (na LV zapsána jako "stavba pro výrobu a skladování"), kterou lze využít jako skladovací prostory, výrobní halu. Ve spodní části budovy jsou nové rozvody elektriky a má dostatečně dimenzovanou přípojku elektrické energie. Voda městská, kanalizace veřejná. Původně 3 komíny: v minulosti dva komíny rozebrány pod střechu. Nyní jeden funkční, vyvložkovaný. Dům se vytápí dřevem s možností vytápění plynem. Přípojka plynu u domu. Okna dřevěná -špaletová. Ze předu dvoje vrata do prostor v přízemí, možnost vjezdu autem. Dům je kamenný. Plechová krytina. Nyní je v budově provozováno truhlářství. Příjezdová cesta k objektu zpevněná. Objekt je oplocen. Dům je podsklepen. Více informací v naší RK. S financováním Vám zdarma pomůžeme. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena energetická třída G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1540 m², Jiráskova, Rumburk, okres
Děčín**

Celková cena: 1.490.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Rumburk, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Jiráskova, Rumburk, okres Děčín	Provize	včetně provize
Cena dle kupní smlouvy	1 490 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Kupní smlouva podepsaná dne	02.05.2018	Plocha užitná	1540
Číslo řízení	V-1382/2018	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční prostory v Rumburku, ul. Jiráskova. Uvedené prostory jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Nabízí širokou škálu možností pro využití(sklady, výroba, kanceláře, ubytování). Přední trakt objektu o zastavěné ploše 470 m2 a jeho přízemí je vhodné pro zřízení obchodů nebo kanceláří. V 2NP jsou umístěny kanceláře a šest pokojů pro zaměstnance (společné sociální zařízení nově vybudováno). Zadní trakt budovy o zastavěné ploše 806 m2 byl v minulosti využíván jako prádelna (momentálně bez zařízení). V objektu je funkční nákladní výtah, na střeše umístěny kolektory pro ohřev teplé vody, odpad sveden do kanalizace. Více informací a fotografií získáte v naší RK. Zajištění financování ze strany naší kanceláře je samozřejmostí. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

