

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 195-76/2018



Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Darina Šlampová, insolvenční správce
Dobrovolského 250/13
69501 Hodonín
IČ: 74366971

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - montážní haly č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3, budovy bez č.p. a ev. stojící na pozemku parc.č. st. 90/5, pozemků parc.č.st. 90/3, 90/5 včetně příslušenství zapsaných na LV 571, obec Křivsoudov k.u. Křivsoudov pro účely insolvenčního řízení KSPH 72 INS 11210/2018

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 7.9.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 18.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - montážní haly č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3, budovy bez č.p. a ev. stojící na pozemku parc.č. st. 90/5, pozemků parc.č.st. 90/3, 90/5 včetně příslušenství, obec Křivsoudov k.u. Křivsoudov, vše zapsané na LV 571 pro účely insolvenčního řízení KSPH 72 INS 11210/2018

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Křivsoudov 202
257 66 Křivsoudov
LV: 571
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Křivsoudov
Katastrální území: Křivsoudov
Počet obyvatel: 434
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 805,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{438,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.9.2018 za přítomnosti Mgr. Šlampové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Výpis z KN
2. Snímek z katastrální mapy
3. Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém.
4. Fotodokumentace vyhotovená znalcem.
5. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona 350/2012 Sb. a zákona 303/2013Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.
6. Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: HZT Technik - servis a.s., 11. května 136, 262 31 Milín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: HZT Technik - servis a.s., 11. května 136, 262 31 Milín, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Byla poskytnuta částečná projektová dokumentace

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - montážní hala č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3 a budova bez č.p. či ev. stojící na pozemku parc.č. st. 90/5, pozemky parc.č.st. 90/3, 90/5 včetně příslušenství v obci Křivsoudov k.u. Křivsoudov, vše zapsané na LV 571.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v uzavřeném oploceném areálu. Na pozemku parc.č. st. 90/5 stojí zděná obdélníková budova o jednom nadzemním podlaží bez podzemního podlaží a bez obytného podkroví. Původní zemědělská budova svým účelem užití dnes slouží jako dílna, garáž, sklad a konstrukčně (společnou zdí) navazuje na montážní halu stojící na pozemku parc.č. 90/3. Střecha je sedlová, krytina z betonových tašek. Obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla, dřevo). Klempířské prvky jsou plechové a plastové. Stáří budovy 28 let. Vytápění budovy je zajištěno kotlem na tuhá paliva (peletky, obilí), rozvod tepla radiátory. Ohřev vody je řešen el. bojlerem. Okna v budově jsou plastová s dvojsklem a nejsou vybavena žaluziemi. Okna jsou orientována na sever a jih. Interiérové dveře jsou dřevěné plné/prosklené, zárubně dveří ocelové. Vstupní dveře/vrata budovy jsou plastové bez bezpečnostních prvků. Budova je připojena k elektrické síti - 380 a 220 V, vodovod je připojen k soukromé studni sousedícího areálu ZES Křivsoudov, splašky jsou svedeny do jímky o velikosti 24 m³, plyn není. V místnostech jsou krytiny podlah tvořené betonovou mazaninou, v koupelnách keramická dlažba. Zdivo budovy je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina se nachází v dobrém stavu. Rozvody v budově v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu.

Dispozice budovy:

1NP	m ²
dílna	89
dílna	49,5
garáž	42,5

Na pozemku parc.č. st.90/3 je zděná budova obdélníkového tvaru s č.p. 202 o dvou nadzemních podlažích bez podzemního podlaží a bez podkroví. Budova svým účelem užití slouží jako montážní hala s kancelářským zázemím ve druhém nadzemním podlaží. Střecha je sedlová, krytina trapézový plech. Klempířské prvky jsou plechové/plastové. Stáří budovy 28 let. Původní skladová hala náhradních dílů byla v roce 2013 přestavěna a zkolaudována jako montážní hala. V hale je instalován portálový jeřáb na 2 tuny. Vytápění budovy je zajištěno kotlem na tuhá paliva (peletky, obilí), rozvod tepla radiátory. Ohřev vody je řešen el. bojlerem. Okna v budově jsou plastová s dvojsklem. Vstupní dveře budovy jsou plastové/kovové včetně bezpečnostních prvků. Budova je připojena k elektrické síti - 380 a 220 V. Okna jsou orientována na sever, západ a jih. Koupelny jsou vybaveny klasickými splachovacími toaletami. Interiérové dveře jsou dřevěné plné/prosklené, zárubně dveří ocelové. Vstupní dveře/vrata budovy jsou plastové/kovové bez bezpečnostních prvků.

Budova je připojena k elektrické síti - 380 a 220 V, vodovod je připojen k soukromé studni sousedícího areálu ZES Křivsoudov, splašky jsou svedeny do jímky o velikosti 24 m³, plyn není. V

místnostech jsou krytiny podlah tvořené betonovou mazaninou, popř. keramickou dlažbou, v koupelnách keramická dlažba. Zdivo budovy je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina se nachází v dobrém stavu. Rozvody v budově v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu.

Dispozice budovy:

<u>1NP</u>	<u>m2</u>
montážní hala	270,5
kotelna	18
sklad	12
úklidová komora	1,5
chodba	6
koupelna + WC muži	9
koupelna + WC ženy	3

<u>2NP</u>	
šatna muži	18
kancelář	34

Předmětem ocenění jsou i pozemky parc.č. st. 90/3, 90/5, které jsou v jednotném funkčním celku se budovami. Pozemky jsou z části zpevněny asfaltem, z části štěrkem a slouží jako pojezdové manipulační plochy. Pozemky jsou rovinaté. Z hlediska polohy se areál s nemovitými věcmi nachází ve střední části obce, v okolí objektu jsou zemědělské budovy a zástavba s rodinnými domy se zahradami. Lokalita má minimální vybavenost obchody. V místě je dostupná pouze mateřská škola, ostatní školy jsou v dojezdové vzdálenosti. Z hlediska dostupnosti kultury je minimální vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě minimální vybavenost. Úřední záležitosti lze částečně řešit v místě, ostatní v dojezdové vzdálenosti do 50 km vzdáleného Benešova. Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo v areálu u nemovitých věcí. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Pro účely stanovení reálné tržní hodnoty k datu ocenění používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ocenění podle oceňovacího předpisu - metoda stanovení administrativní ceny podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění. V určitých případech, je

toto ocenění pro stanovení obvyklé ceny dostačující (také vzhledem k tomu, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti). Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Budova bez č.p. a ev.
2. Budova č.p. 202
3. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek
4. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
5. Pozemky parc.č. st. 90/3, 90/5

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,509}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,366}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,509}$$

1. Budova bez č.p. a ev.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova bez č.p. a ev.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	315,00 m ²	4,80 m	1 512,00
zastřešení	315,00 m ²	4,00 m	1 260,00
Součet	630,00 m²		2 772,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 772,00 / 630,00	= 4,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	630,00 / 2	= 315,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(315)*(4,80)	=	1 512,00 m ³
zastřešení	(1/2)*31,50*10,00*4,00	=	630,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	1 512,00 m ³
zastřešení	Z	630,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 142,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9843

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9410
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9843
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 553,15
Plná cena: 2 142,00 m ³ * 2 553,15 Kč/m ³	=	5 468 847,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 100 = 28,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

* 0,720

Budova bez č.p. a ev. - zjištěná cena = 3 937 570,06 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova bez č.p. a ev. = 3 937 570,06 Kč

Nákladové ceny - celkem = 3 937 570,06 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím: -0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 5,50 %
Obvyklé nájemné v místě čase: 744 Kč/m²/rok

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obvyklé nájemné v místě a čase	315,00	744,-	19 530,-	234 360,-
Výnosy celkem				234 360,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 234 360,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 539 654,40 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 776,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 315,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 61 236,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 061,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

234 360,00 * 40 % - 93 744,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 137 554,20 Kč

Míra kapitalizace 5,50 % / 5,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 500 985,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	3 937 570,06 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	2 500 985,50 Kč
Rozdíl	R	=	1 436 584,56 Kč

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

$$CV + 0.40 R = 3\,075\,619,32 \text{ Kč}$$

Budova bez č.p. a ev. - zjištěná cena = 3 075 619,32 Kč

2. Budova č.p. 202

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 202

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	I. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	350,00 m ²	5,70 m	1 995,00
zastřešení	350,00 m ²	1,50 m	525,00
Součet	700,00 m²		2 520,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 520,00 / 700,00	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	700,00 / 2	= 350,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(350)*(5,70)	=	1 995,00 m ³
zastřešení	(1/2)*23,00*15,20*1,50	=	262,20 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	1 995,00 m ³
zastřešení	Z	262,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 257,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,00	100	1,00	1,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,90	100	1,00	0,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					102,16
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0216

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0216
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 133,68
Plná cena: 2 257,20 m ³ * 4 133,68 Kč/m ³	=	9 330 542,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 100 = 28,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$

* 0,720

Budova č.p. 202 - zjištěná cena

= 6 717 990,60 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 202

= 6 717 990,60 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 6 717 990,60 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro garážování
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 10,00 %
 Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím: -0,5 %
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 9,50 %
 Obvyklé nájemné v místě čase: 744 Kč/m²/rok

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obvyklé nájemné v místě a čase	420,00	744,-	26 040,-	312 480,-
Výnosy celkem				312 480,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 312 480,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 539 654,40 Kč
 - výměra stavebního pozemku: 2 776,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 350,00 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 68 040,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 402,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

312 480,00 * 40 % - 124 992,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 184 086,- Kč

Míra kapitalizace 9,50 % / 9,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 1 937 747,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 717 990,60 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 937 747,40 Kč

Rozdíl R = 4 780 243,20 Kč

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

CV + 0.40 R = 3 849 844,68 Kč

Budova č.p. 202 - zjištěná cena = 3 849 844,68 Kč

3. Plochy s litým asfaltem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2 263,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 270,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **497,02**

Plná cena: 2 263,00 m² * 497,02 Kč/m² = **1 124 756,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) * 0,500

Nákladová cena stavby CS_N = **562 378,13 Kč**

Koeficient pp * 0,509

Cena stavby CS = **286 250,47 Kč**

Plochy s litým asfaltem - zjištěná cena = 286 250,47 Kč

4. Plochy s povrchem prašným

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 515,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 95,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **174,88**

$$\text{Plná cena: } 515,00 \text{ m}^2 * 174,88 \text{ Kč/m}^2 = 90\,063,20 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

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

$$* 0,333$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 29\,991,05 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,509$$

Cena stavby CS

$$= 15\,265,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Plochy s povrchem prašným - zjištěná cena} = 15\,265,44 \text{ Kč}$$

5. Pozemky parc.č. st. 90/3, 90/5

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,776,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,776,00) / 2\,776,00 = 0,872$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,509$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,509 = 0,509$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	438,-	0,509		222,94	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 90/3	349	222,94	
	Redukční koeficient R = 0,872			194,40	67 845,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 90/5	2 427	222,94	
	Redukční koeficient R = 0,872			194,40	471 808,80
Stavební pozemky - celkem			2 776		539 654,40
Pozemky parc.č. st. 90/3, 90/5 - zjištěná cena				=	539 654,40 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Výběr porovnatelných vzorků

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné nemovitosti s oceňovanou nemovitou věcí bez vazby na cenový předpis. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu. Použity jsou nabízené inzerované nemovité věci se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, vybavenost, standard, příslušenství a atraktivita. S množstvím informací na trhu realit roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovité věci jsou na trhu běžně obchodovány.

Výběr porovnatelných vzorků

Ve sledovaném období nebyla žádná obdobná nemovitost v daném místě a čase obchodována a taktéž nebyla obdobná nemovitost zjištěna v nabídkách realitních kanceláří. Důvodem je rozsah zastavěnosti a různorodý konstrukční stav nemovitých věcí, vybavenost a lokalita, ve které se oceňované objekty nachází.

Závěr: Z výše uvedených důvodů nelze použít porovnávací metodu pro zjištění ceny obvyklé.

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Budova bez č.p. a ev.	3 075 619,30 Kč
2. Budova č.p. 202	3 849 844,70 Kč
3. Plochy s litým asfaltem	286 250,50 Kč
4. Plochy s povrchem prašným	15 265,40 Kč
5. Pozemky parc.č. st. 90/3, 90/5	539 654,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 7 766 634,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 766 630,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

nelze použít

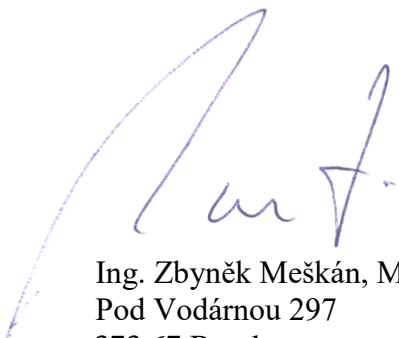
Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovuji obvyklou cenu nemovitých věcí - montážní haly č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3, budovy bez č.p. a ev. stojící na pozemku parc.č. st. 90/5, pozemků parc.č.st. 90/3, 90/5 včetně příslušenství, obec Křivsoudov k.u. Křivsoudov, vše zapsané na LV 571 ke dni 7.9.2018 na

7 766 630,- Kč

slovy: Sedmmilionůsedmsetšedesátšesttisícšestsetřicet Kč

V Českých Budějovicích 18.10.2018



Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24.6.2014 č.j. 1995/Z pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 195-76/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Českých Budějovicích 18.10.2018



Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie snímku katastrální mapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí

Nemovité věci - obvyklé nájemné

Fotodokumentace

Hala č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3



hala



hala



kanceláře ve 2 NP



kancelář ve 2 NP

Hala č.p. 202 stojící na pozemku parc.č. st. 90/3



chodba



koupelna



koupelna



WC

Hala bez č.p. či ev. stojící na pozemku parc.č. st. 90/5



dílna

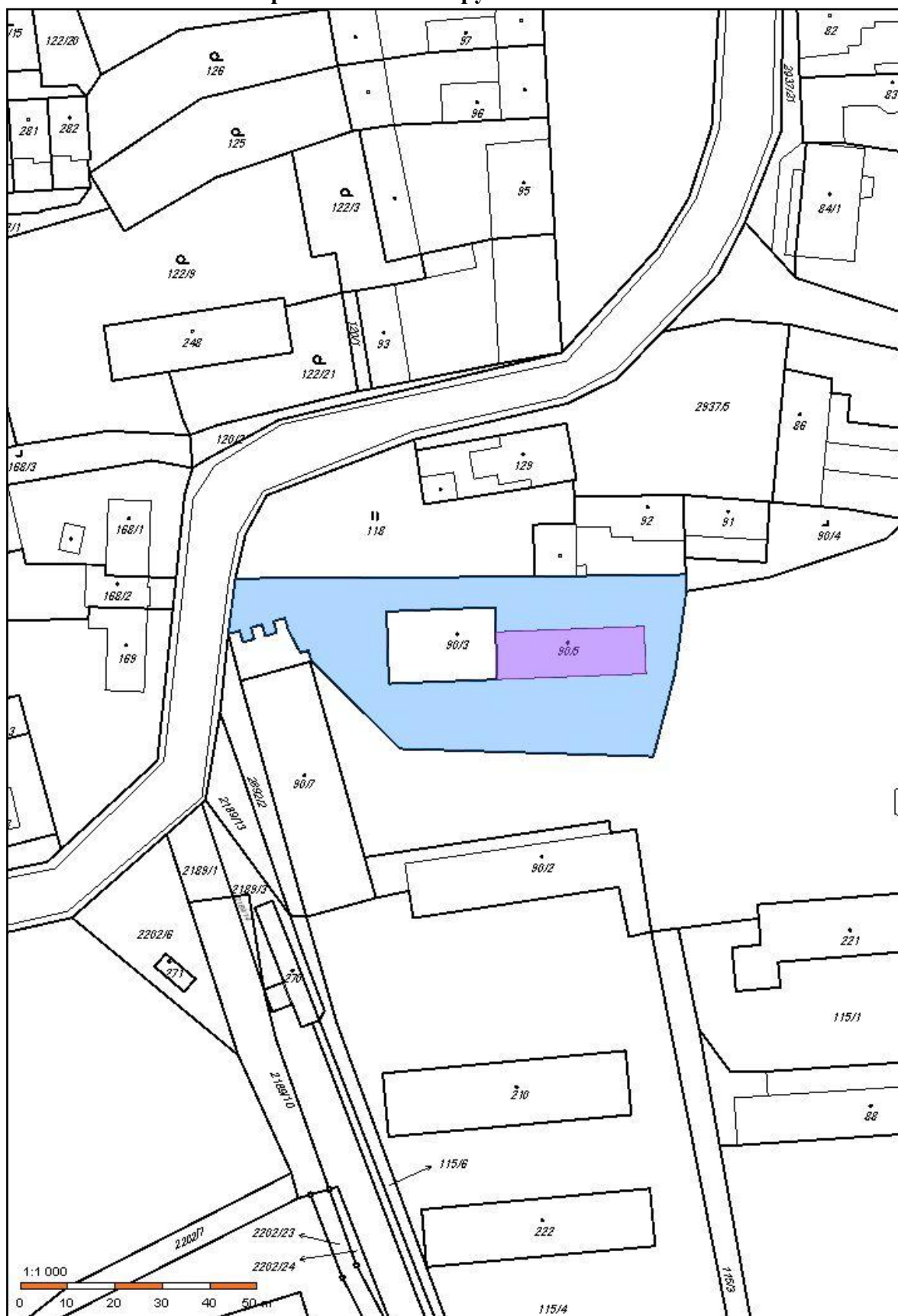


dílna



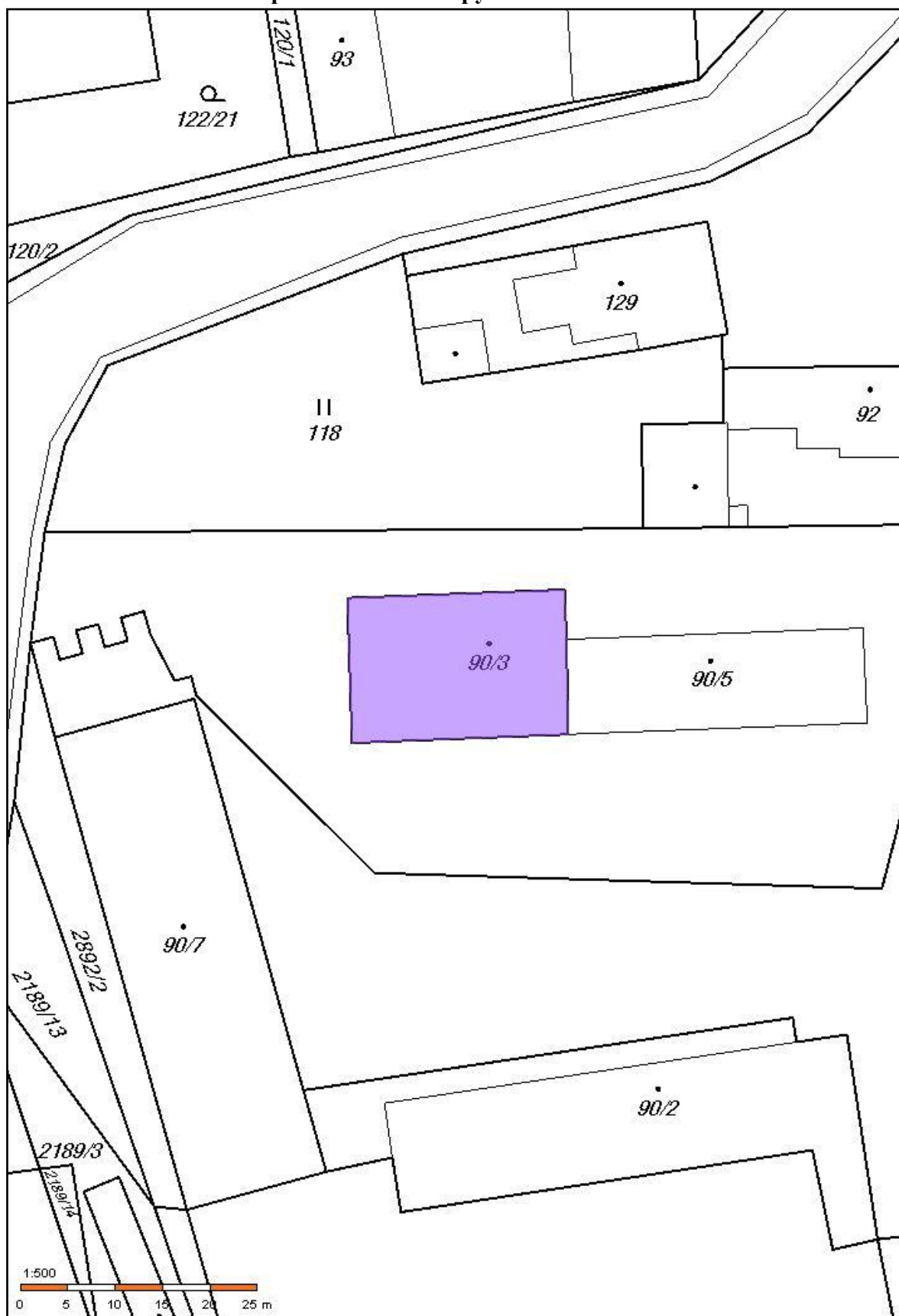
garáž/sklad

Kopie katastrální mapy ze dne 18.10.2018



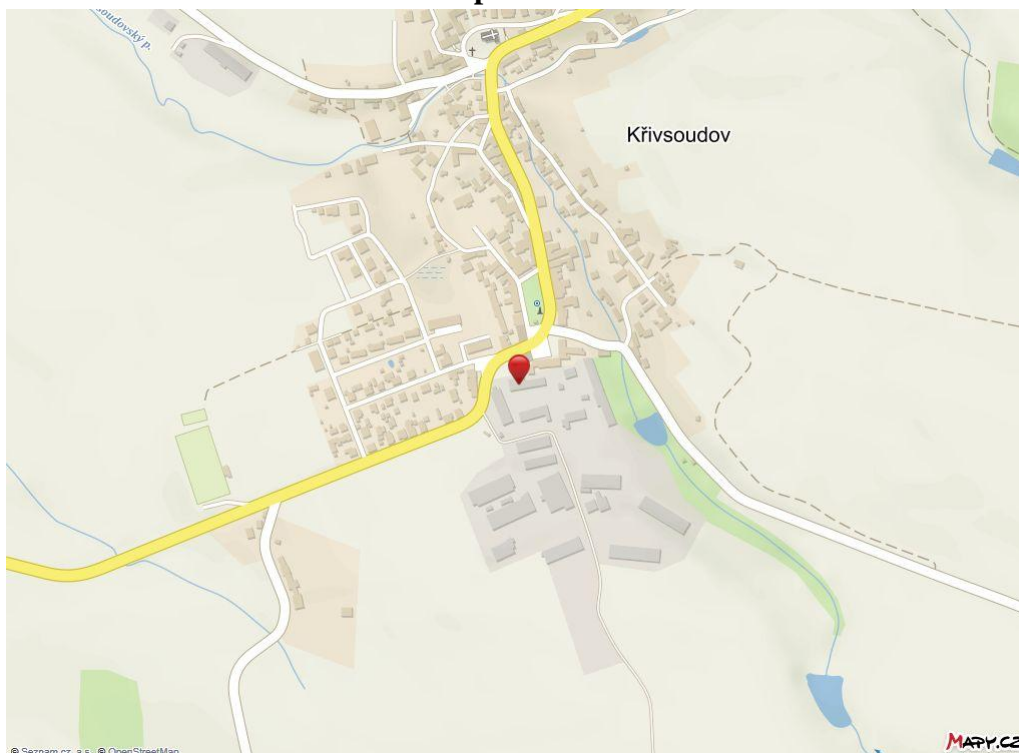
Pozemek p.č. st. 90/5 v k.ú. č. 676411

Kopie katastrální mapy ze dne 18.10.2018

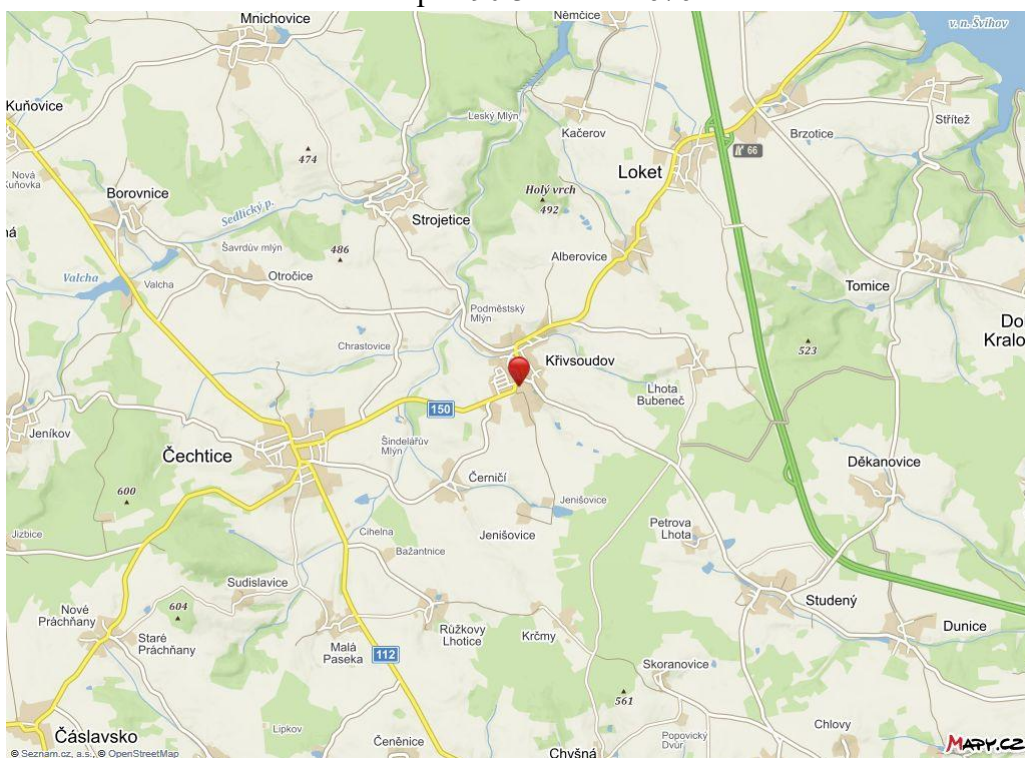


Pozemek p.č. st. 90/3 v k.ú. č. 676411

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 90/3 v k.ú. č. 676411



Pozemek p.č. 90/3 v k.ú. č. 676411



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2018 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530000 Křivsoudov

Kat.území: 676411 Křivsoudov

List vlastnictví: 571

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HZT Technik - servis, a.s., 11. května 136, 26231 Milín	01576321	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 90/3	349	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křivsoudov, č.p. 202, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 90/3				
P St. 90/5	2427	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 90/5				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky 20 000 000,- Kč

existující pohledávky 20 000 000,- Kč

dle smlouvy o úvěru č. 301/14-126/14-120 VL ze dne 26.2.2014

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

64948242

Povinnost k

Parcela: St. 90/3, Parcela: St. 90/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. 301/14-126/14-120 VL ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 31.03.2014; uloženo na prac. Benešov

V-1569/2014-201

Pořadí k 28.02.2014 13:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. 301/14-126/14-120 VL ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 31.03.2014; uloženo na prac. Benešov

V-1569/2014-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. 301/14-126/14-120 VL ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 31.03.2014; uloženo na prac. Benešov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2018 10:55:02

Obec: 530000 Křivsoudov

List vlastnictví: 571

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

V-1569/2014-201

po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Parcela: St. 90/3, Parcela: St. 90/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení č. 301/14-126/14-120 VL ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 31.03.2014; uloženo na prac. Benešov
V-1569/2014-201

Pořadí k 28.02.2014 13:01

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4591/2018-201

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností.

Z-14652/2013-201

Pro: HZT Technik - servis, a.s., 11. května 136, 26231 Milín

RČ/IČO: 01576321

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.06.2018 11:11:02

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Nebytový prostor / kancelář, 600 m², Mnichovice, okres Benešov

Identifikace



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 600 m², Mnichovice, okres Benešov

Celková cena: 30.000 Kč

CENA 50 Kč/m²/měsíc

Adresa: Mnichovice, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Mnichovice, okres Benešov	Podlahová plocha	600
Cena	30 000 Kč	Plocha užitná	600
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Pronájem skladových prostor v obci Mnichovice. Jedná se o pronájem poloviny haly o ploše 300 m² a manipulační zpevněné plochy o velikosti 1000 m². Součástí haly je kancelář a příruční sklad. Možný nájezd a parkování kamionů. Sjezd z dálnice D1 ve vzdálenosti 5 km. Halu je možno pronajmout celou cca 700 m². Manipulační plochu lze pronajmout až do velikosti 3 000 m². Cena bude stanovena dle pronajatých metrů. Kauce jeden nájem. Bližší informace u makléře na prohlídce.

Fotodokumentace



Nebytový prostor / kancelář, 243 m², Locket, okres Benešov

Identifikace



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 243 m², Locket, okres Benešov

Celková cena: 15.000 Kč

CENA 62 Kč/m²/měsíc

Adresa: Locket, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Locket, okres Benešov	Podlahová plocha	250
Cena	15 000 Kč	Plocha užitná	243
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Pronájem kancelářských prostor 2 x 25 m², a skladové prostory cca 200 m². Vše v uzavřeném dvoře s možností parkování. Celý objekt se nachází u hlavní silnice Locket D1 66 km směr Čechtice, Tábor.

Fotodokumentace



Nebytový prostor / kancelář, 1610 m², Školní, Dolní Kralovice, okres Benešov

Identifikace



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 1610 m², Školní, Dolní Kralovice, okres Benešov

Celková cena: 100.000 Kč

CENA 62 Kč/m²/měsíc

Adresa: Školní, Dolní Kralovice, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Dolní Kralovice, okres Benešov	Počet podlaží	1
Cena	100 000 Kč	Podlahová plocha	1610
Provize	+ provize RK	Plocha užitná	1610
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu velké skladové prostory v okrese Benešov. Nachází se 5 km od 66. sjezdu z D1 v Dolních Kralovicích, kde je veškerá občanská vybavenost. V ceně nájmu je do začátku i zapůjčení vysokozdvizných vozíků. V hale je kancelář, sociální zařízení a šatny. V případě zájmu poskytneme více informací makléř RK.

Fotodokumentace

