

Znalecký posudek č. 106-2020/4189

O ceně

areálu LIKA s.r.o. se sídlem Termesivy 62, 580 01 Havlíčkův Brod v obci 568414 - Havlíčkův Brod,
k.ú. 766631 - Termesivy, okres Havlíčkův Brod

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 189 pro k.ú. 766631 - Termesivy je zapsáno vlastnické právo pro

LIKA s.r.o., IČO: 150 59 014
Termesivy 62, 580 01 Havlíčkův Brod

Objednatel posudku:

Mgr. Karel Knypl
Insolvenční správce dlužnice LIKA s.r.o., IČO: 150 59 014
Čihákova 386/12, 290 01 Poděbrady

Posudek vypracoval dne 18. listopadu 2020:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 23 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve dvou vyhotoveních.
Vyhotovení č. 1 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 2 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka:

LIKA s.r.o., IČO: 150 59 014, Termesivy 62, 580 01 Havlíčkův Brod, č.j.: KSHK 42 INS11927/2020

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu prostřednictvím sítě internet

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 12. října 2020. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je areálu LIKA s.r.o. se sídlem Termesivy 62, 580 01 Havlíčkův Brod v obci 568414 - Havlíčkův Brod, k.ú. 766631 - Termesivy, okres Havlíčkův Brod

Ocenění

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 18. listopadu 2020

Nález, výměry a ocenění

Podle požadavku insolvenčního správce je ocenění areálu rozděleno na tři samostatné oddíly:

- 1) Oddíl "A. Pálenice"
- 2) Oddíl "B. Lihovar"
- 3) Oddíl "C. Rybník"

Oddíl "A. Pálenice"

Seznam oceněných položek

- 1 - soubor pozemků a staveb "Pálenice"
- 2 - ppč. 493/22 - trvalý travní porost

1 - soubor pozemků a staveb "Pálenice"

Nález: Část areálu sloužící jako pěstitelská pálenice. Budovy slouží k uskladnění potřebné suroviny a následného produktu, technologie potřebná k výrobě oceněna samostatně v souboru movitých věcí. Stavba na ppč. 141 je po požáru znehodnocena natolik, že není zahrnuta do výměry oceňovaných staveb, neboť odstranění obvodových zdí či celková rekonstrukce představují zhruba stejnou finanční zátěž a do celkové ceny souboru staveb se promítá negativně. Všechny pozemky v souboru jsou podle územního plánu obce vedeny v zóně VL - plocha výroby a skladování - lehký průmysl a to včetně p.p.č. 493/5 - vodní plocha, která je ale ve skutečnosti nezastavitelná. Ocenění je provedeno podle nabídek průmyslových a skladovacích areálů v okolí s přiměřenou úpravou podle skutečného stavu

Zadání parametrů a zobrazení mapy



Katastrální mapa a letecký snímek



Pálenice a hala na stpč. 96



Garáže na ppč. 493/10 a 493/13

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
Skladovací hala na stpč. 96	18,31 x 12,71	232,72
Pěstitelská pálenice na ppč 493/13 - stavba nezapsaná v KN	2,77 x 12,71	35,21
Garáže na ppč. 493/10 a 493/13 - stavba není zapsána v KN	16,29 x 14,04 + 8,09 x 5,82	275,80
Kolna na ppč. 493/13 - stavba není zapsána v KN	8,11 x 3,85	31,22
Vážní domek na ppč. 134	3,35 x 2,22	7,44
Sušárna na části stpč. 141 a na části ppč. 493/16	6,43 x 7,16	46,04
Zastavěná plocha celkem		628,43 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	96 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	253
2	134 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	39
3	141 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	488
4	493/4 - ostatní plocha - ostatní komunikace	483
5	493/5 - vodní plocha	240
6	493/10 - trvalý travní porost	3 049
7	493/13 - ostatní plocha - ostatní komunikace	1 063
8	493/16 - ostatní plocha - ostatní komunikace	351
Celkem		5 966

Ovenění

Obvyklá cena 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 3 000 m² Havlíčkův Brod - Jilemník, okres Havlíčkův Brod 5 500 000 Kč (1 833 Kč za m²)

KAVKA REAL ESTATES Vám exkluzivně zprostředkují k prodeji komerční areál o užitné ploše 3000 m², na pozemku o celkové výměře 14670 m², který se nachází v obci Jilemník, okres Havlíčkův Brod. Areál je velmi dobře dopravně dostupný cca 7 km z Havlíčkova Brodu. Areál se skládá z několika budov: dílna – 500 m², sklad – 360 m², dílna – 191 m², sklad – 2012 m² vhodný k výrobě či skladování. Z inženýrských sítí je k dispozici – vlastní vodárna, elektřina 230, 400 V (jistič 3x180 A), vlastní jímka. V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte makléře společnosti.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6

Identifikace vzorku
Datum zpracování

www.sreality.cz - ID zakázky 0135
14.11.2020

Nabídková cena
 $K_u = 0,90$

5 500 000,00 Kč
koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	neuvedeno
Konstrukce	cihlová
Stav	dobrý
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Užitná plocha	3 000,00 m²
Zastavěná plocha	2 057,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	14 670
Celkem		14 670

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Stáří a technický stav	0	0	
2	Vybavení a technologie	0	0	
K _f = 1,00 x 1,00 =				1,00

*) 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

$$H_v = 5\,500\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 2\,057,00 \text{ m}^2 \times 628,43 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{1\,512\,265,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Prodej skladového prostoru 5 332 m², Humpolecká, Havlíčkův Brod

9 990 000 Kč (1 874 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji skladový/obchodní areál v Havlíčkově Brodě. Celková výměra pozemků projektu čítá 5332 m². Na pozemcích se nachází tyto objekty: - skladové hala, nezateplená o výměře ca 650 m²- zastřešená plocha o výměře ca 570 m²- správní/administrativní budova se zázemím vhodná k rekonstrukci či demolici Areál je vhodný ke skladování, obchodní činnosti, či nabízí možnost nové výstavby. Projekt se nachází v rámci menší zavedené průmyslové zóny a pozemek umožňuje vyšší procento zastavěnosti, než je stávající stav. Pro více informací nebo pro prohlídku prostor nás neváhejte kontaktovat. Provize se neplatí.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky MI-02496 - 5332m - 1
Datum zpracování 14.11.2020

Nabídková cena **9 990 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **smíšená**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **5 332,00 m²**
Zastavěná plocha **1 463,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	5 332
Celkem		5 332

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stáří a technický stav	+40	+40	
2	Vybavení a technologie	+35	+35	
$K_f = 1,40 \times 1,35 =$				1,89

*) 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

$H_v = 9\,990\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 1\,463,00 \text{ m}^2 \times 628,43 \text{ m}^2 / 1,89 = \mathbf{2\,043\,425,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Prodej skladového prostoru 1 016 m², Sázavská, Habry

8 000 000 Kč (7 874 Kč za m²)

Provozní objekt - Habry, okr. Havlíčkův Brod. Předmětem prodeje je objekt čp. 453 nově postavený v r. 2012 podél ul. Sázavská v Habrech, cca 300 m od silnice 1. třídy z Havlíčkova Brodu do Kutné Hory a Kolína. Objekt je možné využít pro skladování nebo pro lehkou výrobu s kancelářským a provozním zázemím. Před budovou cca 14 parkovacích míst.

Celková užitná plocha: 1.016 m²

Zastavěná plocha: 530 m²

Vlastní pozemky celkem: 10.604 m²

V suterénu: sklady s okny a s vraty pro manipulaci ze spodní části areálu.

V přízemí: hlavní provozní prostor, sklady s vraty pro manipulaci z horní části areálu, dílny, šatny muži a ženy se zázemím, denní místnost s kuchyňkou.

V patře: 3 kanceláře, podniková prodejna, kuchyňka, sklad, soc. zázemí, strojovna VZT.

Zateplená fasáda, plastová okna, výtah s nosností 1000 kg, EPS, EZS, datové rozvody, v kancelářích klimatizace. Vytápění plynovým kotlem (vlastní regulační stanice plynu), vlastní trafostanice, pitná voda z vlastního vrtu s úpravnou vody (pro ohřev TUV el. bojler), kanalizace do vlastní biologické ČOV.

Podle územního plánu je celý areál ve funkčním využití ploch VL - plochy výroby a skladování, lehký průmysl. PENB = C.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky N01758
Datum zpracování 14.11.2020

Nabídková cena **8 000 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 016,00 m²**
Zastavěná plocha **530,00 m²**
Podlahová plocha **1 016,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	10 604
Celkem		10 604

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stáří a technický stav	+70	+70	
2	Vybavení a technologie	+70	+70	
$K_f = 1,70 \times 1,70 =$				2,89

*) 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

$H_v = 8\,000\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 530,00 \text{ m}^2 \times 628,43 \text{ m}^2 / 2,89 = \mathbf{2\,954\,035,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti

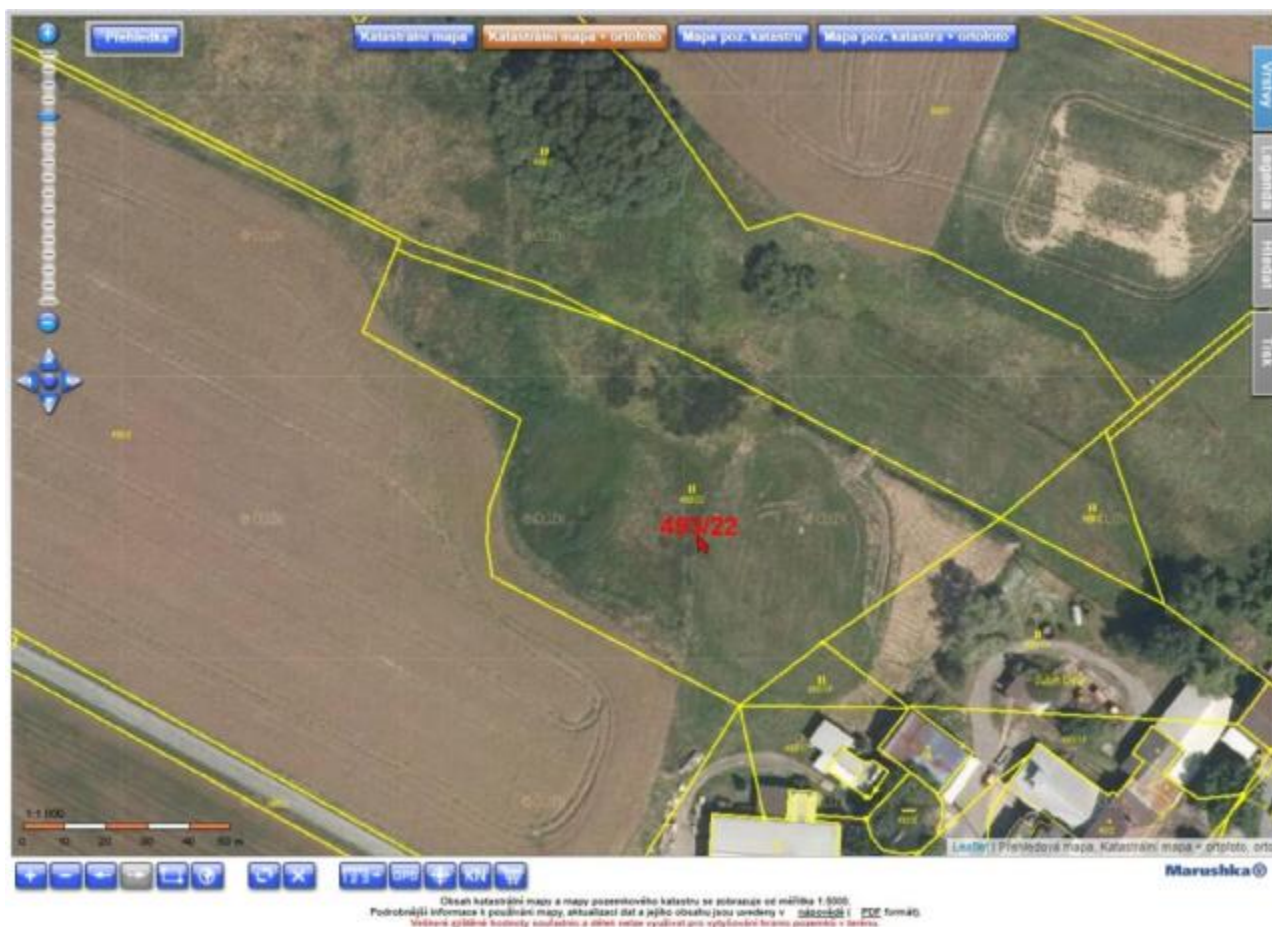
Vzorek 1	1 512 265,00 Kč
Vzorek 2	2 043 425,00 Kč
Vzorek 3	2 954 035,00 Kč

Vážený průměr hodnot 2 169 908,00 Kč

Odhad obvyklé ceny "1 - soubor pozemků a staveb "Pálenice"" 2 170 000,00 Kč

2 - ppč. 493/22 - trvalý travní porost

Nález: Pozemek podle ÚP jako plocha smíšená nezastavěného území je evidován v KN jako trvalý travní porost, pozemek je však trvale podmáčen a téměř třetina výměry vykazuje charakter mokřadu. Ocenění podle cenové mapy zemědělských pozemků s úpravou podle skutečného stavu pozemku



Katastrální mapa a letecký snímek

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělský**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	493/22 - trvalý travní porost	7 552
Celková výměra		7 552

Ocenění

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

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

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{poz}	výměra oceňovaného pozemku,
K_f	cenotvorný koeficient.

Jako vzorek byl použit údaj z cenové mapy zemědělských pozemků.

Vzorek

Dle cenové mapy zemědělských pozemků v rozmezí 22 - 31 Kč/m² zvolena jednotková cena 20 Kč/m²

TRŽNÍ CENA PŮDY PRO ZADANOU LOKALITU

Důležité upozornění: Toto je nejpravděpodobnější rozpětí tržní ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Provozovatel stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.

Termesivy
okres Havlíčkův Brod, k.ú. 766631

22 - 31 Kč/m²
Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

POZOR: tržní cena konkrétního pozemku může být **VYŠŠÍ** i **NIŽŠÍ**. Skutečnou cenu konkrétních pozemků lze zjistit a dosáhnout pouze nabídnutím konkrétních pozemků na trhu při dostatečně (nejlépe profesionální) prezentaci nabídky.

CHCI PRODAT ZA TRŽNÍ CENU

KDY MŮŽE BÝT CENA VYŠŠÍ?

- pozemky poblíž větších měst
- nadprůměrně kvalitní pozemky v rámci lokality
- ucelenější pozemky v jedné lokalitě
- pozemky v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími
- potenciálně stavební pozemky
- pozemek s možným jiným než zemědělským využitím

KDY MŮŽE BÝT CENA NIŽŠÍ?

- trvalé travní porosty (až o 30% nižší)
- pozemky zemědělsky nevyužívané
- pozemky velmi drobné nebo špatně přístupné
- pozemky znehodnocené (eroze, znečištění atd.)
- menšinový spoluvlastnický podíl
- pozemky s nevýhodnou pachtovní smlouvou

Nabídková cena

20,00 Kč

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek
Vlastnictví

**zemědělský
neuvedeno**

Výměry

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

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Kvalita pozemku (mokřad)	+70	+70	
2	Bonita a druh zemědělské půdy	+60	+60	
K _f = 1,70 x 1,60 =				2,72

*) 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

$$H_v = 20,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 7\,552,00 \text{ m}^2 / 2,72 = \mathbf{55\,529,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku

Vzorek 1 55 529,00 Kč

Odhad obvyklé ceny "2 - ppč. 493/22 - trvalý travní porost" 56 000,00 Kč

Rekapitulace za oddíl "A. Pálenice"

1 - soubor pozemků a staveb "Pálenice" 2 170 000,00 Kč
2 - ppč. 493/22 - trvalý travní porost 56 000,00 Kč

Celkem 2 226 000,00 Kč

Odhad obvyklé ceny činí

2 226 000,00 Kč

slovy:

dvamiliónydvěstědvacetšesttisíc Kč

Oddíl "B. Lihovar"

1 - ppč. 40/2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 62, ppč. 630 - ostatní plocha a stavba na ppč. 40/3

Nález: Soubor staveb průmyslového lihovaru a stavba na stpč. 40/3 (vlastníkem pozemku je ČR - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3). Soubor staveb zahrnuje vlastní lihovar, plynovou kotelnu, sklady kvasných kádí, sklad obilí s příjmovou šachtou, garáže a patrová původní část se sociálním zařízením a šatnami pro zaměstnance, laboratořemi a skladem náhradních dílů v přízemí a s bytem 4-5+1 s úplným příslušenstvím v 1. patře (je možno započítat i místnosti užívané "lihovarem" jako sklady písemností).

Zadání parametrů a zobrazení mapy



Katastrální mapa a letecký snímek



Sklad obilí (vlevo) a vlastní lihovar - pohled ze dvora



Kotelna a kvasírna - pohled z komunikace



Patrová budova - pohled z komunikace

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
Vstup	7,03 x 4,43	31,14
Lihovar	10,55 x 11,38 - 2,17 x 1,78	116,20
Kotelna	8,12 x 13,73	111,49
Kvasírna a dílna údržby	9,54 x 9,22 + 2,91 x 7,84	110,77
Patrová budova	19,89 x 12,53	249,22
Laboratoře	11,01 x 8,48	93,36
Stará garáž	8,18 x 9,05 + 4,79 x 3,08	88,78
Budova na ppč. 40/3	20,21 x 12,23	247,17
Zastavěná plocha celkem		1 048,13 m²

Ocenění

Obvyklá cena 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 – shodný s částí „A“

Nabídková cena **5 500 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stáří a technický stav	+20	+20	
2	Vybavení a technologie	+10	+10	
3	Velikost pozemků	+15	+15	
4	Právní vady (stavba na cizím pozemku)	+20	+20	
$K_f = 1,20 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,20 =$				1,8216

*) 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

$H_v = 5\,500\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 2\,057,00 \text{ m}^2 \times 1\,048,13 \text{ m}^2 / 1,8216 = \mathbf{1\,384\,628,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2 – shodný s částí „A“

Nabídková cena **9 990 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stáří a technický stav	+60	+60	
2	Vybavení a technologie	+80	+80	
3	Velikost pozemků	+10	+10	
4	Právní vady (stavba na cizím pozemku)	+20	+20	
$K_f = 1,60 \times 1,80 \times 1,10 \times 1,20 =$				3,8016

*) 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

$H_v = 9\,990\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 1\,463,00 \text{ m}^2 \times 1\,048,13 \text{ m}^2 / 3,8016 = \mathbf{1\,694\,386,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3 – shodný s částí „A“

Nabídková cena **8 000 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Stáří a technický stav	+90	+90	
2	Vybavení a technologie	+90	+90	
3	Velikost pozemků	+20	+20	
4	Právní vady (stavba na cizím pozemku)	+20	+20	
$K_f = 1,90 \times 1,90 \times 1,20 \times 1,20 =$				5,1984

*) 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

$H_v = 8\,000\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 530,00 \text{ m}^2 \times 1\,048,13 \text{ m}^2 / 5,1984 = \mathbf{2\,739\,063,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Vzorek 1	1 384 628,00 Kč
Vzorek 2	1 694 386,00 Kč
Vzorek 3	2 739 063,00 Kč
Vážený průměr hodnot	1 939 359,00 Kč

Odhad obvyklé ceny "1 - ppč. 40/2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 62, ppč. 630 - ostatní plocha a stavba na ppč. 40/3"	1 940 000,00 Kč
---	------------------------

Rekapitulace za oddíl "B. Lihovar"

1 - ppč. 40/2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 62, ppč. 630 - ostatní plocha a stavba na ppč. 40/3	1 940 000,00 Kč
Celkem	1 940 000,00 Kč

Odhad obvyklé ceny činí

1 940 000,00 Kč

slovy:

jedenmilióndevětsetčtyřicettisíc Kč

Oddíl "C. Rybník"

1 - ppč. 493/11 - vodní plocha a ppč. 493/21 - trvalý travní porost

Nález: Pozemek vodní plochy (ppč. 493/11 - vodní plocha - rybník) obklopený ppč. 493/21 - trvalý travní porost. Pozemky tvoří funkční celek, ocenění je provedeno podle cenové mapy zemědělských pozemků s redukcí na pozemek vodní plochy a velmi nízkou bonitní cenu zemědělského pozemku.



Katastrální mapa a letecký snímek

Charakteristika pozemku

Pozemek
Vlastnictví

**zemědělský a jiný
právní osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	493/11 - vodní plocha	1 974
2	493/21 - trvalý travní porost	7 335
Celková výměra		9 309

Vzorek 1

Jako vzorek použit údaj z cenové mapy zemědělské půdy, z rozmezí 22 - 31 Kč/m² zvolena jednotková cena 25 Kč/m²

TRŽNÍ CENA PŮDY PRO ZADANOU LOKALITU

Důležité upozornění: Toto je nejpravděpodobnější rozpětí tržní ceny zemědělské (eré) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Prevocvatal stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.

Termesivy
okres Havlíčkův Brod, k.ú. 766631

22 - 31 Kč/m²
Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

POZOR: tržní cena konkrétního pozemku může být **VYŠŠÍ** i **NIŽŠÍ**. Skutečnou cenu konkrétních pozemků lze zjistit a dosáhnout pouze nabídnutím konkrétních pozemků na trhu při dostatečné (nejlépe profesionální) prezentaci nabídky.

CHCI PRODAT ZA TRŽNÍ CENU

KDY MŮŽE BÝT CENA VYŠŠÍ?

- pozemky poblíž větších měst
- nadprůměrně kvalitní pozemky v rámci lokality
- ucelenější pozemky v jedné lokalitě
- pozemky v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími
- potenciálně stavební pozemky
- pozemek s možným jiným než zemědělským využitím

KDY MŮŽE BÝT CENA NIŽŠÍ?

- trvalé travní porosty (až o 30% nižší)
- pozemky zemědělsky nevyužívané
- pozemky velmi drobné nebo špatně přístupné
- pozemky znehodnocené (eroze, znečištění atd.)
- menšinový spoluvlastnický podíl
- pozemky s nevýhodnou pachtovní smlouvou

Průměrná cena **25,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

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

Výměry

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

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Skladba souboru	+70	+70	
2	Bonita a druh zemědělské půdy	+60	+60	
K _f = 1,70 x 1,60 =				2,72

^{*)} 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

$$H_v = 25,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 9 \text{ 309,00 m}^2 / 2,72 = \mathbf{85 \text{ 561,00 Kč}}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku

Vzorek 85 561,00 Kč

Odhad obvyklé ceny ppč. 493/11 - vodní plocha a ppč. 493/21 - trvalý travní porost 86 000,00 Kč

Rekapitulace za oddíl "C. Rybník"

1 - ppč. 493/11 - vodní plocha a ppč. 493/21 - trvalý travní porost 86 000,00 Kč

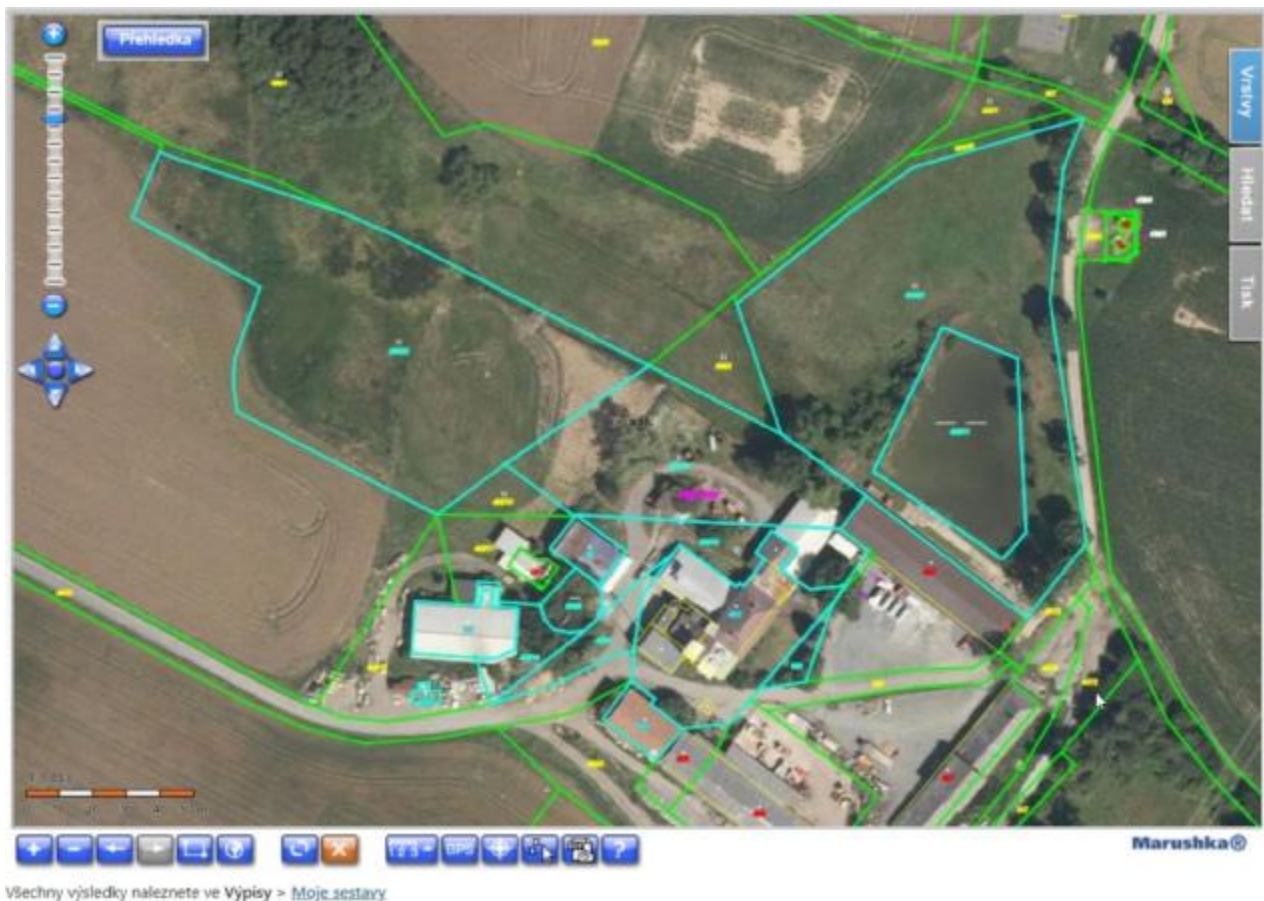
Odhad obvyklé ceny činí

86 000,00 Kč

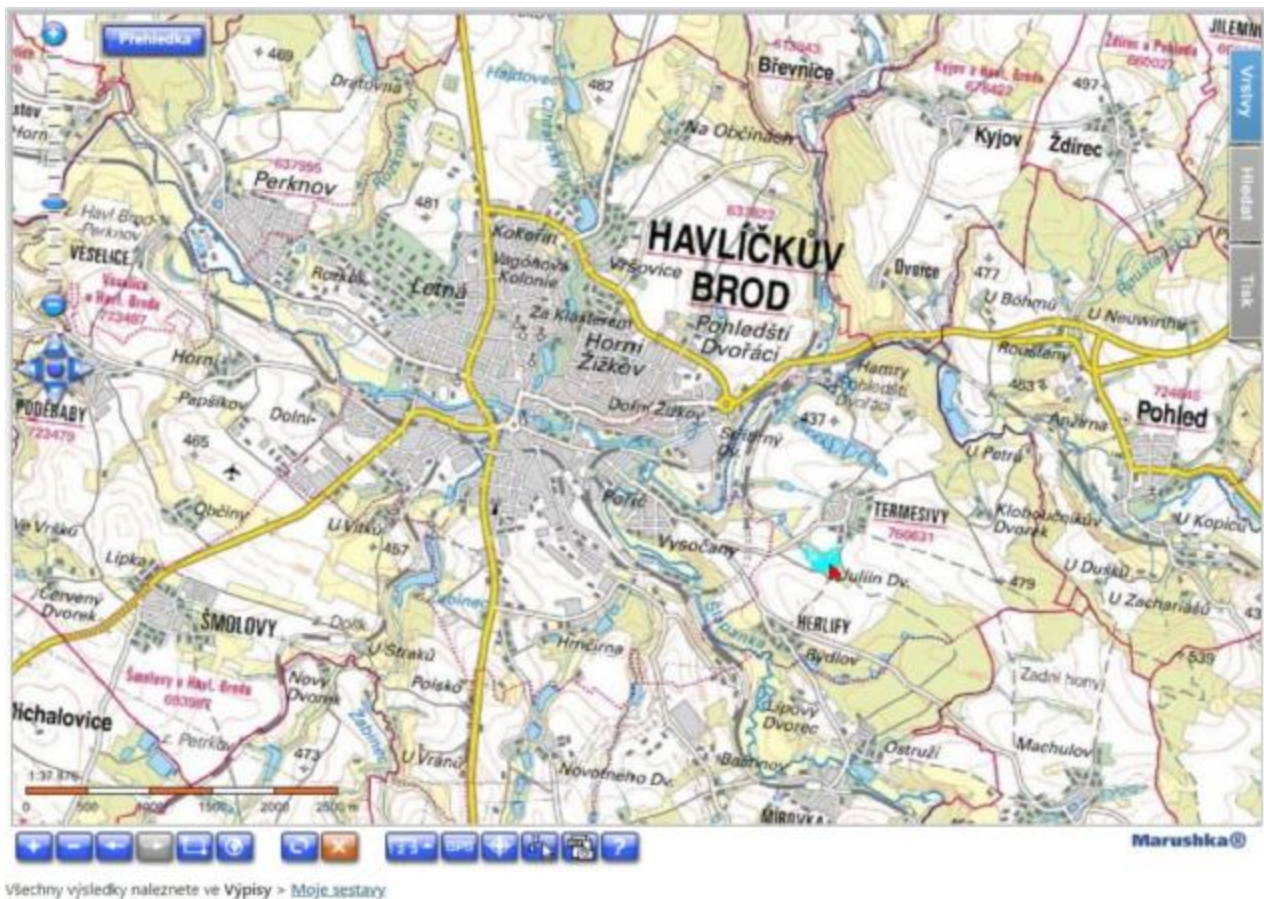
slovy:

osmdesátšesttisíc Kč

2 - mapové podklady - situace



Katastrální mapa celého areálu + letecký snímek



Okrasní město Havlíčkův Brod

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Pálenice" slovy: dvamiliónydvěstědvacetšesttisíc Kč	2 226 000,00 Kč
Celkem za oddíl "B. Lihovar" slovy: jedenmilióndevětsetčtyřicettisíc Kč	1 940 000,00 Kč
Celkem za oddíl "C. Rybník" slovy: osmdesátšesttisíc Kč	86 000,00 Kč
Celkem oddíly „A. Pálenice“, „B. Lihovar“ a „C. Rybník“ slovy: čtyřimilionydvěstěpadesátdvatisíc Kč	4 252 000,00 Kč

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena areálu LIKA s.r.o. se sídlem Termesivy 62, 580 01 Havlíčkův Brod v obci 568414 - Havlíčkův Brod, k.ú. 766631 - Termesivy, okres Havlíčkův Brod, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 18. listopadu 2020

4 252 000,00 Kč

slovy: **čtyřimilionydvěstěpadesátdvatisíc Kč**

V Třebířích, dne 18. listopadu 2020



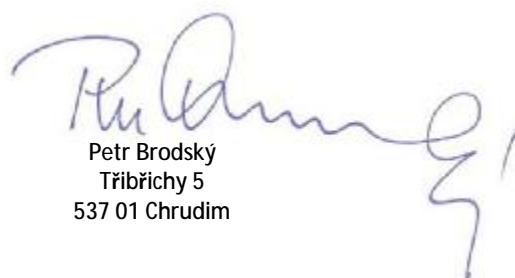
Znalecká doložka

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, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 106-2020/4189 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2020106.

V Třebířichách, dne 18. listopadu 2020



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim