

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2114-86/18

NEMOVITÁ VĚC: jiné stavby č.p. 103 na parc.č. St. 117 a pozemků parc.č. St. 117, parc.č. St. 148 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 530/2, parc.č. 533/2, parc.č. 533/3

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Moravany, k.ú. Platěnice

Adresa nemovité věci: Platěnice 103, 533 72 Moravany

Vlastnické údaje: LBM Trading Service s.r.o., Blatnická 4219/4, 628 00 Brno

OBJEDNAVATEL: JUDr. Arnošt Hanáček,
insolvenční správce dlužníka - LBM Trading Service s.r.o.

Adresa objednavatele: třída Kpt. Jaroše 1936/19, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: +420 724 256 828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení
č.j.: KSBR 26 INS 2026/2018 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 12.11.2018

Datum místního šetření: 12.11.2018

Za přítomnosti: pana RSDr. Milana Slavička

Počet stran: 29 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 26.11.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti LBM Trading Service s.r.o., zapsané na LV č. 963, k.ú. Platěnice, obec Moravany, okres Pardubice. Jedná se o provozně skladovací areál tvořený jinou stavbou č.p. 103 na parc.č. St. 117 a pozemky parc.č. St. 117, parc.č. St. 148, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 530/2, parc.č. 533/2, parc.č. 533/3, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 12.11.2018.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Platěnice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metody ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 963, k.ú. Platěnice, ze dne 31.10.2018.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitých věcí pro k.ú. Platěnice.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa obce Moravany a okolí.
- f) Územní plán obce Moravany.
(<http://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-obci/seznam-obci/moravany/up-moravany/>)
- g) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz, www.acerto.cz, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- h) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 12.11.2018 za přítomnosti pana RSDr. Milana Slavička.
- i) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- j) Knihovna znalce.

Místopis

Předmětné nemovité věci se nachází v obci Moravany, v okrese Pardubice, v části obce Platěnice, západně od vodního toku Loučná. Část obce Platěnice je situována cca 1,5 km severně od centra obce. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Občanská vybavenost obce je na základní úrovni

(OÚ, MŠ, ZŠ 1.-5.r., pošta, knihovna, obchod, restaurace, sportoviště). V obci jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, el.nn). Lokalita v okolí oceňovaného areálu je zastavěna převážně rodinnými domy. Obec je dopravně obsluhována autobusovou i železniční dopravou. Obec s rozšířenou působností je město Pardubice vzdálené cca 15 km.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří provozně skladovací areál dřevovýroby a pozemek.

I. :

- parc.č. St.117, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 229 m². Pozemek je celý zastavěný jinou stavbou č.p. 103, která je využívána jako dílna dřevovýroby s kanceláří a soc. zázemím.
- parc.č. St. 148, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če, která je využívána jako hala pily (katrovná).
- parc.č. 533/2, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 1575 m².
- parc.č. 533/3, ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha o výměře 1098 m².

Pozemky parc.č. 533/2, 533/3 jsou rovinaté a využívány jako zpevněná manipulační plocha kolem staveb. Všechny výše uvedené pozemky spolu tvoří jednotný oplocený funkční celek - výrobně skladovací areál. Pozemky jsou rovinaté uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Příslušenství tvoří vedlejší stavba kotelny o zastavěné ploše cca 5 m², která je přistavěna k severozápadní straně budovy č.p. 103 a skladovací přístřešek o zastavěné ploše 5,00 x 14,5 m, který je postaven podél jihovýchodní hranice pozemku parc.č. 533/3 a dále venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdové brány, zpevněné plochy z betonových panelů, dřevěná protihluková stěna délky 21,25 m a výšky 4,5 m, postavena podél jihozápadní hranice pozemku parc.č. 533/2 a přípojky inženýrských sítí - voda z řadu, plyn z řadu, el.NN, kanalizace do jímky, jímka na vyvážení o objemu 4,2 m³). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

**pozn.: jižní oplocení hranice areálu není postaveno přesně na hranici pozemku parc.č. 533/3. Ve skutečnosti na jihovýchodní část pozemku parc.č. 533/3 zasahuje i část stavby bydlení č.p. 27 jiného vlastníka, tzv. přestavek. Tato část pozemku parc.č. 533/3 je využívána vlastníky stavby č.p. 27.*



Zdroj: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>

Na východní straně areál sousedí s přístupovou veřejnou komunikací na parc.č. 857/1 ve vlastnictví Obce Moravany. V této komunikaci jsou vedeny hlavní řady inženýrských sítí, na které je areál připojen vlastními přípojkami.

Z územního plánu obce vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází, ve stabilizované zóně označené **VD - výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba**.

Dle informačního systému Povodňový portál (<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>) nejsou

nemovité věci situované v záplavové oblasti.

II.:

- pozemek parc.č. 530/2, orná půda o výměře 1360 m², který je situován mimo oplocený areál, východně od přístupové veřejné komunikace na parc.č. 857/1 ve vlastnictví Obce Moravany. V této komunikaci jsou vedeny hlavní řady inženýrských sítí. Přípojky jednotlivých inženýrských sítí nejsou k pozemku vybudované. Pozemek je rovinný uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Na kratší jižní hranici pozemek sousedí se silnicí III. třídy č. 32256 ve vlastnictví Pardubického kraje. Tato silnice je z části cca 100 m² postavena na předmětném pozemku. Východním směrem ve vzdálenosti cca 35 m protéká řeka Loučná. Příslušenství tvoří vedlejší stavba dřevěného přístřešku o zastavěné ploše 5,00 x 3,5 m, který je postaven při západní hranici pozemku. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému pozemku má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Z územního plánu obce vyplývá, že oceňovaný pozemek se nachází, ve stabilizované zóně označené **SV - plochy smíšené obytné - venkovské**.

Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Jižní část pozemku je zastavěna dopravní stavbou - silnicí III. tř. č. 32256. Tato část pozemku je v územním plánu označena jako VPS - VD7 „Plocha stávající komunikace na západním předmostí (most přes řeku Loučnou) v kú. Platěnice realizované na soukromém pozemku.“



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>

Dle informačního systému Povodňový portál (<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>) je předmětný pozemek situovaný v záplavové oblasti Q100.

Silné stránky

- komerčně využitelná nemovitá věc, účel využití v souladu s územním plánem, napojení na dostatečnou kapacitu IS, dobrý příjezd i pro nákladní dopravu, dobrý stavebně technický stav.

Slabé stránky

- poloha areálu v malé obci se základní občanskou vybaveností, poloha parc.č. 530/2 v záplavové oblasti Q100, jižní část pozemku zastavěna dopravní stavbou - silnice III. tř. č. 32256.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: viz. text

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: viz. text

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

- Na LV č. 963 k.ú. Platěníce jsou uvedena následující omezení a zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - LBM Trading Service s.r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LBM Trading Service s.r.o.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

- Ke dni ocenění byly dodávky energií (el.nn, plyn) přerušeny, měřiče demontovány.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Ostatní rizika

Komentář:

- Ke dni ocenění je areál volný nevyužívaný.
- Viz. text (přestavek, veřejně prospěšná stavba)

OBSAH

1.I. areál

1.1. Věcná hodnota staveb

- 1.1.1. Jiná stavba č.p. 103
- 1.1.2. Jiná stavba bez čp/če

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 1.2.1. Příslušenství

1.3. Hodnota pozemků

- 1.3.1. Pozemky

1.4. Výnosová hodnota

- 1.4.1. Areál s pozemky

1.5. Porovnávací hodnota

- 1.5.1. Stavby s pozemky (areál)

2.II. pozemek

2.1. Hodnota pozemků

- 2.1.1. Pozemek

2.2. Porovnávací hodnota

- 2.2.1. Pozemek parc.č. 530/2

OCENĚNÍ

1. I. areál

1.1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018.

1.1.1. Jiná stavba č.p. 103

Stavba na parc.č. St. 117.

Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu dřevařské dílny s kanceláří a soc. zázemím, která má jedno nadzemní podlaží a obdélníkový půdorysný tvar. Nad střední částí je šikmá sedlová střecha, na bočních částech je střecha šikmá pultová. Stavba je napojena na areálové rozvody vody a el.nn. Kanalizace je svedena do jímky. K SZ straně objektu je přistavěna vedlejší stavba kotelny s plynovým kotlem zajišťující vytápění.

Dispoziční řešení:

1.NP - dílna v jižní části, výrobní prostor ve středové části, kancelář a soc. zázemí (šatna, sprchový kout, WC) v severní části.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou cihelné v tl. 30-45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem, v prostorách výroby chybí. Střecha je sedlová, krov je dřevěný vazníkový, krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenné hladké, štíty s dřevěným obítkem s nátěrem. Vnitřní keramický obklad je proveden ve

standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří keramická dlažba, dřevěné fošny. Okna jsou dřevěná dvojitá s mřížemi. Dveře jsou plně hladké. Vrata jsou dřevěná. Vytápění je ústřední z plynového kotle. Ohřev TUV zajištěn plynovým kotlem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do jímky. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, splachovací WC.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů byl objekt postaven kolem roku 1950. Poslední rozsáhlejší rekonstrukce a přestavba do současné podoby byla provedena v roce 1994. V roce 2016 byla provedena oprava fasády a v roce 2017 pořízen nový plynový kotel. Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 45%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha		Konstr. výška
1.NP	228,69 m ²		3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
dílna	61,06 m ²	1,00	61,06 m ²
dílna	81,55 m ²	1,00	81,55 m ²
kancelář	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
soc. zázemí	16,29 m ²	1,00	16,29 m ²
Užitná plocha celkem:	176,90 m ²		

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:

1 100,00 m³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	229
Užitná plocha (UP)	[m ²]	177
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 100,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 600
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 600
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 160 000
Stáří	roků	68
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 388 000

1.1.2. Jiná stavba bez čp/če

Stavba je součástí pozemku parc.č. St. 148.

Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu pily (katrovny), která má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s mírným spádem a obdélníkový půdorysný tvar. Stavba je napojena na areálové rozvody el.nn.

Dispoziční řešení:

1.NP - provozní prostor pily

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z bloků Porotherm v tl. 20-30 cm ve středové části podepřena ocelovými sloupy. Stropní konstrukce jsou s

rovným dřevěným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný vazníkový, krytina střechy je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenné hladké, štíty s dřevěným obitím s nátěrem. Podlaha je betonová se zabudovanými kolejnicemi pro pojezdové vozíky. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Dveře a vrata jsou dřevěná. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů byl objekt postaven kolem roku 1994. V roce 2016 byla provedena oprava fasády. Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 30%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha		Konstr. výška
1.NP	200,00 m ²		3,60 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pila (katrovna)	185,84 m ²	1,00	185,84 m ²
Užitná plocha celkem:	185,84 m ²		

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:

945,00 m³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	200
Užitná plocha (UP)	[m ²]	186
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	945,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 700
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 700
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 496 500
Stáří	roků	23
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 447 550

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

1.2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 835 550,00
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	583 555,00

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Danou lokalitu jsem porovnával s vlastní databází realizovaných prodejů, informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetových serverů (<https://www.acerto.cz/> www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků pro bytovou výstavbu se v dané lokalitě pohybuje v poměrně velkém rozmezí 300,- až 700,- Kč/m². Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pro průmyslovou výstavbu na 300,-Kč/m² a pro bytovou výstavbu vzhledem k omezením a ostatním rizikům na 400,-Kč/m². (viz. níže, porovnávací metoda pozemků)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		3 102	300,00	1 / 1	930 600
Celková výměra pozemků		3 102	Hodnota celkem		930 600

1.4. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

1.4.1. Areál s pozemky

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je areál volný nevyužívaný.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Sklady a provozovny: 400 ~ 700 Kč/m² /rok.

Volné skladovací plochy: 30 ~ 60 Kč/m² /rok.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tj. u vytápěných výrobních prostor se soc. zázemím na 600,-Kč/m²/rok, nevytápěné výrobní prostory na 400,-Kč/m²/rok a skladové plochy pod přístřeškem v areálu 50,- Kč/m²/rok .

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatelů nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly stanoveny odborným odhadem ve výši 20% z příjmů.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	budova č.p. 103	177	600	8 850	106 200	9,00
2.	Výrobní prostory	pila (katrovná)	186	400	6 200	74 400	9,00
3.	Ostatní prostory	skladové plochy pod přístřeškem	72	50	300	3 600	9,00
Celkový výnos za rok:						184 200	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	435
Reprodukční cena	RC	Kč	9 656 500
Výnosy (za rok)			

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	423
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	184 200
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	165 780
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	33 156
Náklady celkem	V	Kč/rok	33 156
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	132 624
Míra kapitalizace		%	9,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 473 600

1.5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

1.5.1. Stavby s pozemky (areál)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál pro lehké provozy a skladování**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka mírně převyšuje nad poptávkou. **Přesto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	362,74 m ²
Obestavěný prostor:	2 045,00 m ³
Zastavěná plocha:	428,69 m ²
Plocha pozemku:	3 102,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách z vlastní databáze a z databáze

spolupracujících znalců.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.		
Lokalita:	ulice U Letiště, Chocen - část obce Chocen		
Popis:	Nabízíme vám k prodeji komerční objekt s pozemkem, který se nachází v průmyslové zóně mezi Vysokým Mýtem a Chocní. Předmětem prodeje jsou dvě budovy, jedna slouží jako sklad, původně pila, celková zastavěná plocha 430 m ² , druhá budova slouží také jako sklad, celková zastavěná plocha je 115 m ² . Na druhou budovu navazoval dům s číslem popisným, který je momentálně v demoličním stavu. Budovy stojí na stavebním pozemku o celkové výměře 2168 m ² , možnost výstavby dalších budov, prostor mezi budovami je veden v územním plánu jako průmyslová a stavební zóna. Celková plocha pozemku je 5980 m ² . Na pozemku jsou dvě studny, jedna je ve sklepě původního domu, druhá je mimo budovy. Příjezdová zpevněná cesta až k pozemku.		
Pozemek:	5 980,00 m ²		
Užitná plocha:	460,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší		0,85	
K3 Poloha - horší		1,10	
K4 Celkový stav a vybavení - horší		1,20	
K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí		0,90	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 913 600 Kč	0,91	1 739 118 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.		
Lokalita:	Hrochův Týnec - část obce Stíčany, okres Chrudim		
Popis:	Skladové prostory o celkové ploše 560m ² stojící na vlastním oploceném pozemku, které vám nabízíme k prodeji, se nachází v okrajové části obce s výbornou automobilovou i vlakovou dostupností. Na oploceném pozemku nalezneme 2 skladové haly o výměrách 168m ² a 392m ² . Na zpevněné ploše není problém s parkováním a v jejím středu stojí funkční váha. Objekty jsou ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.		
Pozemek:	2 500,00 m ²		
Užitná plocha:	470,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší		0,85	
K3 Poloha - obdobná		1,00	
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný		1,00	
K5 Vliv pozemku - nepatrně menší		1,05	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 500 000 Kč	0,80	2 008 125 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	3.		
Lokalita:	Valy - část obce Valy, okres Pardubice		
Popis:	Nabízíme k prodeji nebytové prostory cca 300 m ² s pozemkem v obci Valy (u Přelouče). Nemovitost lze využít k různému podnikání (skladování, drobná výroba, ubytování, obchod aj.). V ceně je parcela parc. číslo 298/3 o výměře 1025 m ² , v katastru nemovitostí vedena jako zahrada. Celková výměra pozemku činí cca 1520 m ² + kupující získá podíl 1/2 na parcele parcelní číslo 2. V Územním plánu obce je celá prodávaná plocha vedena jako plocha OM-Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední. Hlavní využití - pozemky staveb převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby. V současné době nabízená nemovitost tvoří jeden funkční celek areálu s restaurací a pozemky. Pro prodej bude tato část oddělena. Inž. sítě: voda, el.230/380V, kanalizace, plyn na hranici pozemku. Více informací získáte telefonicky, emailem či na prohlídce.		
Pozemek:	1 920,00 m ²		
Užitná plocha:	300,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší		1,05	
K3 Poloha - obdobná		1,00	
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný		1,00	
K5 Vliv pozemku - nepatrně menší		1,07	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C		Upravená cena
2 530 000 Kč	1,01		2 558 210 Kč



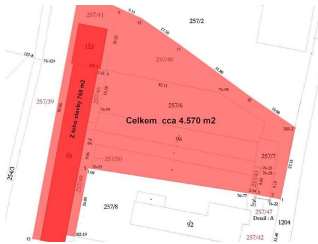
Zdroj: www.sreality.cz

Název:	4.		
Lokalita:	Moravany, okres Pardubice		
Popis:	Nabízíme k prodeji areál s možností využití skladů, který byl v minulosti využíván jako opravná automobilů. K areálu patří rodinný dům, do kterého jsou zavedeny všechny přípojky. Na fotografiích je pouze část využitelných prostor. Na některých objektech jsou nové střechy včetně krovů. Jinak jsou budovy částečně vhodné k modernizaci.		
Pozemek:	2 245,00 m ²		
Užitná plocha:	1 000,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - větší		0,70	
K3 Poloha - lepší		0,90	
K4 Celkový stav a vybavení - horší		1,20	
K5 Vliv pozemku - nepatrně menší		1,06	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C		Upravená cena
3 750 000 Kč	0,72		2 704 590 Kč

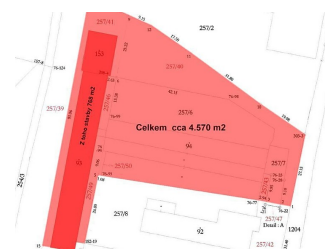


Zdroj: www.sreality.cz

Název:	5.		
Lokalita:	Třebechovice pod Orebem - část obce Nepasice, okres Hradec Králové		
Popis:	Prodáme poslední část zemědělského areálu o výměře cca 4.570 m² tvořenou zemědělskou stavbou a volnými pozemky, přístupnou přímo z hlavní silnice č. 11 (HK – Třebechovice p.O.). Ostatní části již byly prodány jsou postupně rekonstruovány nebo připravovány k nové výstavbě. Na pozemcích stojí zemědělská stavba o celkové zastavěné ploše 768 m² tvořená dvěma částmi: přízemní hala (původně vepřín) se třemi sekcemi, každá o vnitřních rozměrech 17,5 x 8,2 x 2,3 m a nová přízemní přístavba 14,3 x 9,8 x 2,5 m. Přístup k pozemkům po veřejné komunikaci, na komunikaci vlastněné prodávajícím (od trati do bývalého areálu) bude zřízeno věcné břemeno. Energie a sítě: elektro: 230/400 V, pro celý areál vlastní trafo; voda: obecní řad + v areálu vlastní studna; kanalizace: jímky; plyn: vysokotlaký plynovod prochází areálem na severní hraně prodávané části. Dopravní obslužnost: přístup i pro kamiony; areál se nachází cca 200 m od hlavní silnice č. 11 (HK – Třebechovice p.O.) a je z ní viditelný. Územní plán – využití: Plochy zemědělské výroby; Přípustné využití (mimo jiné): stavby a zařízení skladovací a pro servis, stavby a zařízení pro výrobu bez negativního vlivu na okolí.		
Pozemek:	4 570,00 m ²		
Užitná plocha:	650,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - větší		0,80	
K3 Poloha - lepší		0,90	
K4 Celkový stav a vybavení - horší		1,20	
K5 Vliv pozemku - větší zázemí		0,92	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 300 000 Kč	0,72	2 360 794 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 739 118 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 274 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 704 590 Kč/ks

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a

poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 2.274.167,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 274 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 274 167 Kč

2. II. pozemek

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek parc.č. 530/2

Plocha pozemku:	1 360,00 m²
------------------------	-------------------------------

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované nebo inzerované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.				
Lokalita:	Dolní Roveň - část obce Dolní Roveň, okres Pardubice				
Popis:	Prodej stavební parcely o celkové ploše cca 1690 m ² , v klidné části obce. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je rovinatý a je možno ho rozdělit. Více info v RK.				
Pozemek:	1 694,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K5 Zdroj nabídky - inzerce			0,90		
K1 Lokalita - nepatrně lepší			0,90		
K2 Velikost - nepatrně větší			1,05		
K3 Tvar pozemku - obdobný			1,00		
K4 Inženýrské sítě a přístup - obdobné			1,00		
K6 Ostatní vlivy - záplavové území, veřejně prosp. stavba			0,85		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
1 280 000	1 694	756	0,72	547	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.			
Lokalita:	Dolní Roveň - část obce Dolní Roveň, okres Pardubice			
Popis:	Předmětem prodeje je pozemek o celkové výměře 1082 m ² v obci Dolní Roveň, část Litětiny, v okrese Pardubice. Pozemek se nachází v zastavěné části obce, má tvar protáhlého obdélníku (cca 13 x 85 m). Dle platného územního plánu se jedná o plochy smíšené obytné – venkovské. Pozemek má rovinný charakter, na pozemku v minulosti stával dům, dnes zbořený. Možnost napojení na inženýrské sítě – elektro, voda, kanalizace a plyn - vedeny v přilehlé komunikaci. Obec leží v nadmořské výšce okolo 230 m n.m., Pardubice jsou vzdáleny cca 14 km, Holice cca 5 km, v obci je mateřská i základní škola, zdravotní středisko, pošta, kino, kulturní sál a několik sportovišť. Více informací v RAKu.			
Pozemek:	1 082,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K5 Zdroj nabídky - inzerce			0,90	
K1 Lokalita - nepatrně lepší			0,90	
K2 Velikost - obdobná			1,00	
K3 Tvar pozemku - nepatrně horší			1,10	
K4 Inženýrské sítě a přístup - obdobný			1,00	
K6 Ostatní vlivy - záplavové území, veřejně prosp. stavba			0,85	
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
344 238	1 082	318	0,76	241



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	3.			
Lokalita:	k.ú. Moravany nad Loučnou, obec Moravany, okr. Pardubice			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku orná půda, rovinatý pozemek, obdélníkový tvar. Dle ÚP v návrhové ploše pro bydlení. Pozemek bez přípojek IS. Přístup po nezpevněné komunikaci.			
Pozemek:	767,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K5 Zdroj nabídky - realizovaný prodej			1,00	
K1 Lokalita - nepatrně lepší			0,90	
K2 Velikost - nepatrně menší			0,98	
K3 Tvar pozemku - obdobný			1,00	
K4 Inženýrské sítě a přístup - horší			1,20	
K6 Ostatní vlivy - záplavové území, veřejně prosp. stavba			0,85	
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
360 490	767	470	0,90	423



Zdroj: Kupní smlouva
V-4990/2017

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované

jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	241 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	404 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	547 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě inzerovaných nebo realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětný pozemek jsem porovnával jednak s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků a dále s informacemi z realitních serverů a lokálních realitních kanceláří.

Z takto získaných informací vyplývá, že obvyklá cena pozemků, určených územním plánem pro bytovou výstavbu se pohybuje v poměrně širokém rozmezí 240,- až 550,- Kč/m², v závislosti na poloze, funkčním využití a stavební připravenosti.

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle stávajícího územního plánu se zohledněním všech kladů a záporu, stanovuji obvyklou hodnotu pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. 404,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	404 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 360,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	549 440 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. I. areál

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Jiná stavba č.p. 103	3 388 000,- Kč
1.1.2. Jiná stavba bez čp/če	2 447 550,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	5 835 550,- Kč

1.2. Věcná hodnota ostatních staveb

1.2.1. Příslušenství	583 555,- Kč
----------------------	--------------

1.3. Hodnota pozemků

1.3.1. Pozemky	930 600,- Kč
----------------	--------------

1.4. Výnosová hodnota

1.4.1. Areál s pozemky	1 473 600,- Kč
------------------------	----------------

1.5. Porovnávací hodnota

1.5.1. Stavby s pozemky (areál)	2 274 167,- Kč
---------------------------------	----------------

2. II. pozemek

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek parc.č. 530/2	549 440,- Kč
------------------------------	--------------

Porovnávací hodnota	2 823 607 Kč
Výnosová hodnota	1 473 600 Kč
Věcná hodnota	7 893 705 Kč
z toho hodnota pozemků	1 474 640 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelná nemovitá věc, účel využití v souladu s územním plánem, napojení na dostatečnou kapacitu IS, dobrý příjezd i pro nákladní dopravu, dobrý stavebně technický stav.

Slabé stránky majetku:

- poloha areálu v malé obci se základní občanskou vybaveností, poloha parc.č. 530/2 v záplavové oblasti Q100, jižní část pozemku zastavěna dopravní stavbou - silnice III. tř. č. 32256.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 7,89 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota nemovitých věcí I. areálu činí **1,47 mil. Kč**. **pozn.: výnosová hodnota nemovitých věcí II. pozemku parc.č. 530/2 nebyla stanovena.*

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **2,82 mil.**

KČ. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - jiné stavby č.p. 103 na parc.č. St. 117 a pozemků parc.č. St.117, parc.č. St. 148, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 530/2, parc.č. 533/2, parc.č. 533/3, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Platěnice, obec Moravany, okres Pardubice, k datu ocenění 12.11.2018, po zaokrouhlení na:

2 800 000,- Kč

Slovy: Dvamilionyosmsettisíc korun českých

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 26.11.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2114-86/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví	3
Snímek z KM	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Územní plán a záplavová mapa	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 2026/2018 pro Arnošt Hanáček, JUDr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575399 Moravany

Kat.území: 698491 Platěnice

List vlastnictví: 963

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LBM Trading Service s.r.o., Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno	04167554	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 117		229	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Platěnice, č.p. 103, jiná st.					
St. 148		200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 148					
530/2		1360	orná půda		zemědělský půdní fond
533/2		1575	ostatní plocha	jiná plocha	
533/3		1098	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Platěnice, č.p. 103	jiná st.	St. 117	

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

jistina ve výši 2.700.000,- Kč s příslušenstvím dle Smlouvy o poskytnutí bankovní záruky č. 8286054S2000 a pohledávky dle čl. I. písm. b) až d) zástavní smlouvy do výše 2.700.000,- Kč, které vzniknou do 05.02.2036

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 117, Parcela: St. 148, Parcela: 533/2, Parcela: 533/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8286054S2Z02 ze dne 09.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2016. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1695/2016-606

Pořadí k 10.02.2016 09:17

o Zástavní právo smluvní

jistina ve výši 2.700.000,- Kč s příslušenstvím dle Smlouvy o poskytnutí bankovní záruky č. 8286054S2000 a pohledávky dle čl. I. písm. b) až d) zástavní smlouvy do výše 2.700.000,- Kč, které vzniknou do 05.02.2036

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 14:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575399 Moravany
Kat.území: 698491 Platěnice List vlastnictví: 963
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 530/2
Stavba: Platěnice, č.p. 103

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8286054S2Z01 ze dne
09.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2016. Zápis proveden dne
02.03.2016.

V-1696/2016-606

Pořadí k 10.02.2016 09:27

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 160.000 ,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 117, Parcela: St. 148, Parcela: 530/2, Parcela: 533/2, Parcela:
533/3
Stavba: Platěnice, č.p. 103

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický
kraj -1253001/2018 /2801-80542-606202 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu
ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-7443/2018-606

Pořadí k 13.06.2018 10:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj -1253001/2018 /2801-80542-606202 ze dne 13.06.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na
prac. Pardubice

V-7443/2018-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj -1253001/2018 /2801-80542-606202 ze dne 13.06.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na
prac. Pardubice

V-7443/2018-606

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 14:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575399 Moravany
Kat.území: 698491 Platěnice List vlastnictví: 963
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**Povinnost k**

LBM Trading Service s.r.o., Blatnická 4219/4, Židenice,
62800 Brno, RČ/IČO: 04167554

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 26INS-2026/2018 -A-16 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2018. Zápis proveden dne 02.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-3911/2018-606

Související zápisy**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona****Povinnost k**

LBM Trading Service s.r.o., Blatnická 4219/4,
Židenice, 62800 Brno, RČ/IČO: 04167554

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 26INS-2026/2018 -A-16 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2018. Zápis proveden dne 02.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-3911/2018-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 09.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 19.06.2017.

V-6349/2017-606

Pro: LBM Trading Service s.r.o., Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno RČ/IČO: 04167554

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
530/2	36000	1360

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2018 14:38:50

Snímek z KM



Fotodokumentace



I. vjezd do areálu



II. vjezd do areálu



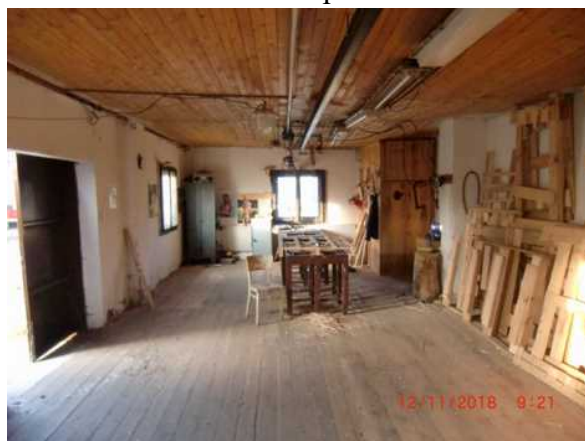
budova č.p. 103



budova č.p. 103



interiér budovy č.p. 103 - výrobná



interiér budovy č.p. 103 - dílna



interiér budovy č.p. 103 - kancelář



interiér budovy č.p. 103 - WC



jiná stavba bez čp/če - pila (katrovná)



Interiér pily (katrovný)

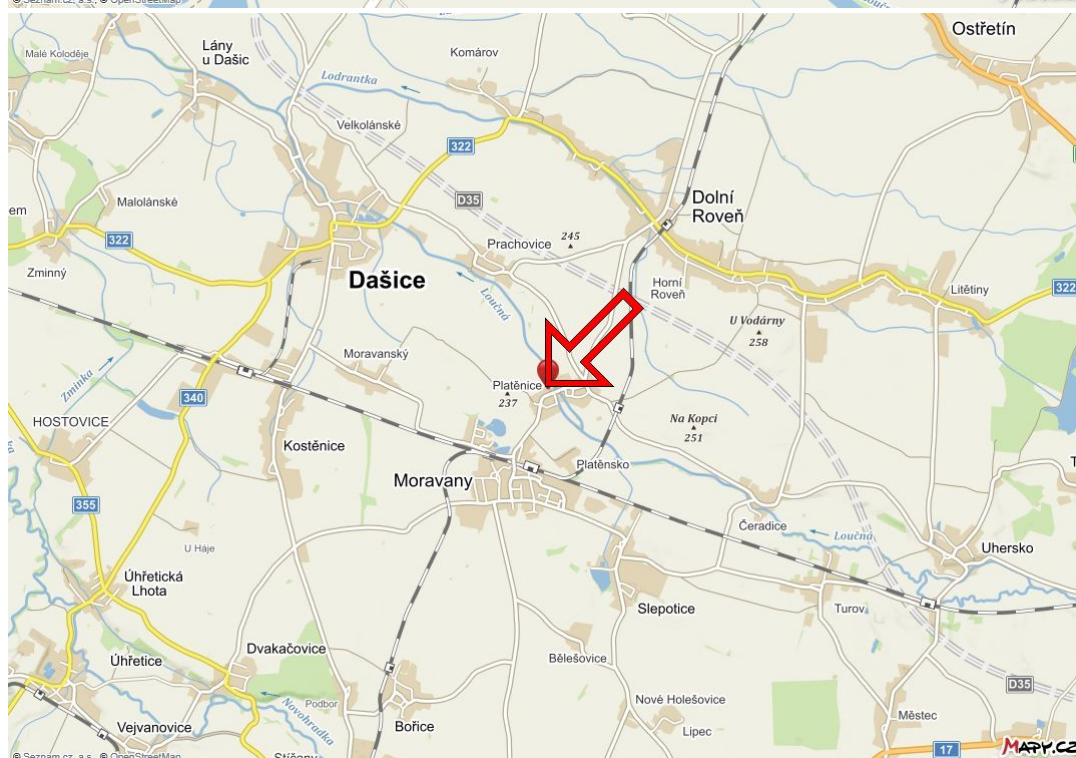
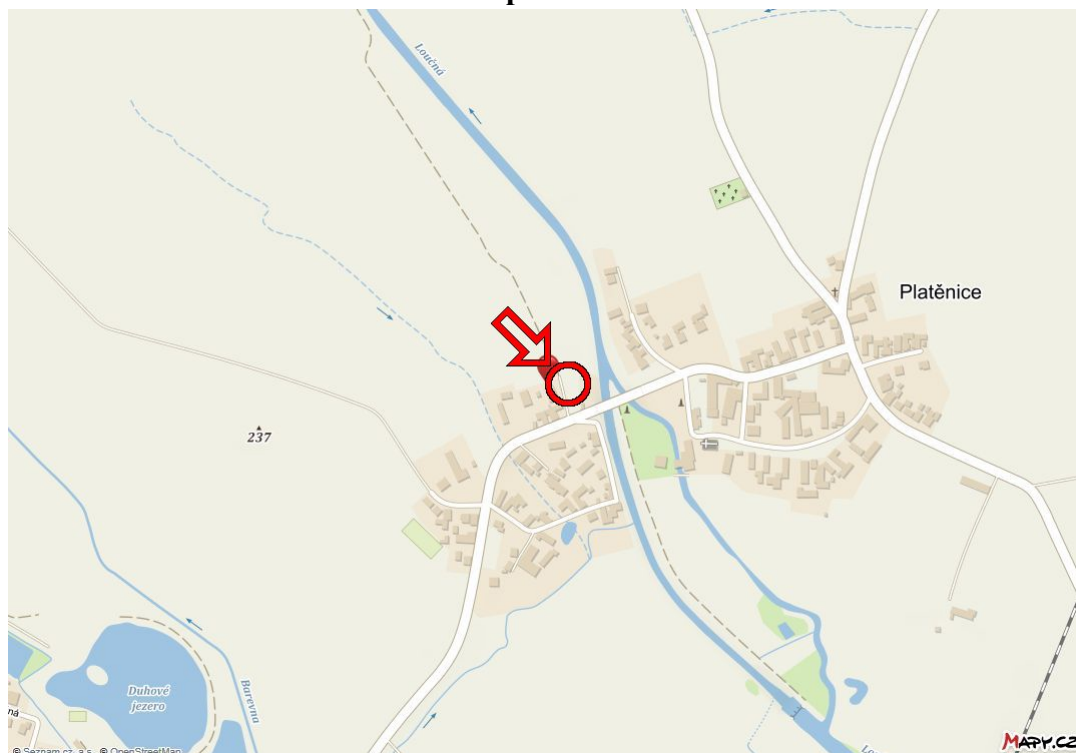


pozemek parc.č. 530/2 (pohled ze SZ)



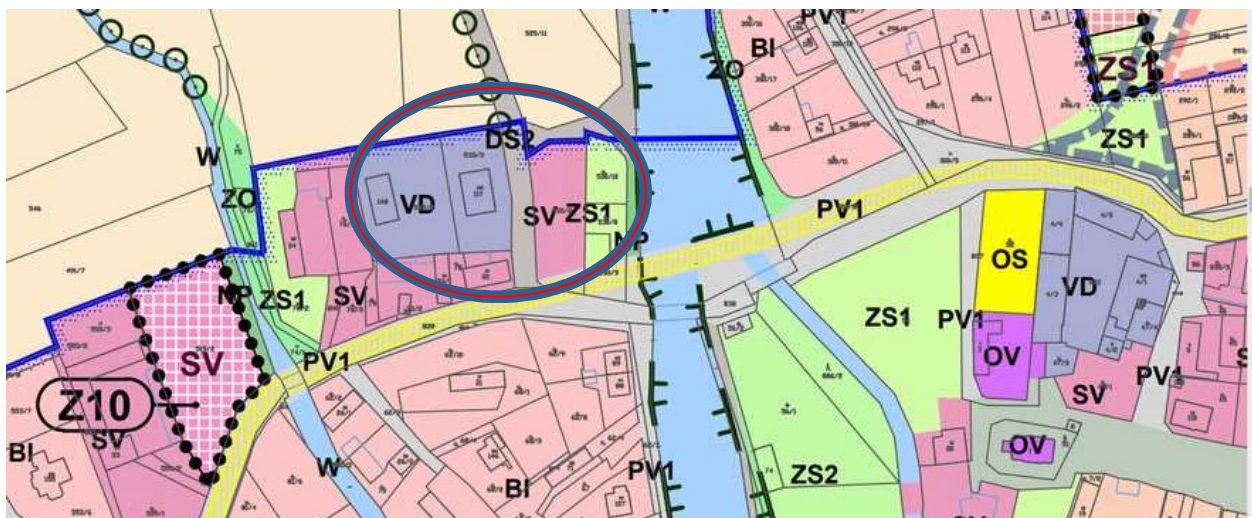
pozemek parc.č. 530/2 (pohled ze silnice III.tř.)

Mapa oblasti



Zdroj: www.mapy.cz

Územní plán, záplavová mapa



Zdroj: <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-obci/seznam-obci/moravany/up-moravany/>



Zdroj: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>