

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9102-1566/2019

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Daniela Urbanová, insolvenční správce,
Na Příkopě 31, 110 00 Praha 1

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

Adresa předmětu ocenění: Lhotky, Kramolna, okres Náchod

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 23.07.2019

Zpracováno ke dni: 23.07.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.7.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV 686, k.ú. Lhotka a LV 608, k.ú. Vysokov, okres Náchod pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

1.LV 686 k.ú. Lhotky

Adresa předmětu ocenění: Kramolna
547 01 Kramolna
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Kramolna
Katastrální území: Lhotky
Počet obyvatel: 1 089
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 534,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 206,00 \text{ Kč/m}^2$

2.LV 608 k.ú. Vysokov

Adresa předmětu ocenění: Vysokov
549 12 Vysokov
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Vysokov
Katastrální území: Vysokov
Počet obyvatel: 516
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 534,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.07.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: Mgr.Kroupová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna

Nemovitosti:

nemovitě věci na LV 686, k.ú. Lhotka a LV 608, k.ú. Vysokov,

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatelem nebyla doložena stavebněprávní dokumentace z doby výstavby nebo rekonstrukce, takže nebylo možno porovnat plánovaný a skutečný stav nemovité věci a při vypracování posudku bylo nutno vycházet především ze skutečností, zjištěných při místním šetření, informací objednatele, případně předloženého posudku č.549-22/14.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o areál spol. EURO-TRANS, Dítě Vojtěch, s.r.o. Nachází se J od zastavěného území obce Kramolna.

Hlavní stavbou oceňovaného areálu je budova garáží a dílen se sociálním zařízením pro zaměstnance, stojící na st.p.č. 4/2. Budova vznikla stavebními úpravami původní stodoly stáří cca 125 let, které byly provedeny v letech 1994 – 2001.

Budova vznikla stavebními úpravami mezi lety 1994 - 2001 z původní velké stodoly klasické konstrukce se zděnými pilíři a sedlovou střechou. Po úpravách sloužila pro garážování a servis nákladních vozů a jako zázemí pro zaměstnance. Takto je i oceněna. Konstrukční prvky jsou patrné z tabulky konstrukcí níže v ocenění dle cenového předpisu.

Stavba je přízemní, nepodsklepená, se sedlovou střechou.

V 1.NP se nachází dílna, sklady, šatna, WC, sklad se sprch. koutem, průmyslový výtah.

Užitná plocha 1.NP je cca 280 m².

V celém podkroví se nachází sklad.

Budova byla připojena na el. zemním kabelem, na obecní vodovod, odpadní vody jsou svedeny do jímky (nebyla při místním šetření nalezena).

Ohřev vody je v el. bojleru.

Topení je v šatně řešeno el. akumuláčkami, jinak pro celý objekt je instalováno ústřední topení s kotlem na dřevo, umístěným v dílně. Odtud je vchod do provizorní dřevěné kůlny na dřevo, přistavěné k JV průčelí budovy.

Západně od budovy se nachází zpevněná plocha, vydlážděná silničními panely. Vedlejšími stavbami jsou sklad dřeva u JV průčelí budovy a dřevěný sklad na p.p.č. 157/6 a 161.

Se stavbami jsou oceněny pozemky na LV 686, k.ú. Lhotka a LV 608, k.ú. Vysokov. Plocha pozemků v jednotném funkčním celku s budovou je 4 117 m², dalších souvisejících v areálu 1 344 m², zemědělských pozemků 18 517 m². Celková plocha pozemků je 23 978 m².

Areál je napojen na el., obecní vodovod, kanalizace je svedena do jímky. Je možnost připojení plynu.

Areál není delší dobu provozován a udržován, jsou zde náletové dřeviny.

Příjezd do areálu je od severu přes p.p.č. 219/2 a 222/2 jiných vlastníků a přístup je ošetřen věcnými břemeny.

Objekt je postaven na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí domu se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Věcné břemeno: věcné břemeno chůze a cesty po p.p.č. 219/2 a 222/2 ve prospěch oceňované budovy bez vlivu na cenu objektu.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.07.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného 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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 686 k.ú. Lhotky

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,834}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuplatňuji	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,400$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,334$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,400$$

1. Stavba na st.p.č. 4/2

Budova vznikla stavebními úpravami mezi lety 1994 - 2001 z původní velké stodoly klasické konstrukce se zděnými pilíři a sedlovou střechou. Po úpravách sloužila pro garážování a servis nákladních vozů a jako zázemí pro zaměstnance. Takto je i oceněna. konstrukční prvky jsou patrné z tabulky konstrukcí níže.

Stavba je přízemní, nepodsklepená, se sedlovou střechou.

V 1.NP se nachází dílna, sklady, šatna, WC, sklad se sprch. koutem, průmyslový výtah.

V podkroví se nachází sklad.

Budova byla připojena na el. zemním kabelem, na obecní vodovod, odpadní vody jsou svedeny do jímky (nebyla při místním šetření nalezena).

Ohřev vody je v el. bojleru.

Topení je v šatně řešeno el. akumuláčkami, jinak pro celá objekt je instalováno ústřední topení s kotlem na dřevo, umístěným v dílně. Odtud je vchod do provizorní dřevěné kůlny na dřevo, přistavěné k JV průčelí budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,50*14,30	=	350,35
podkrovní sklad	24,50*14,30	=	350,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	350,35 m ²	3,80 m	1 331,33
podkrovní sklad	350,35 m ²	7,00 m	2 452,45
Součet	700,70 m²		3 783,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,783,78 / 700,70 = 5,40$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $700,70 / 2 = 350,35$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(24,50*14,30)*(3,80)	=	1 331,33 m ³
podkroví a zastřešení	24,50*14,30*(0,60+6,40*0,50)	=	1 331,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 331,33 m ³
podkroví a zastřešení	Z	1 331,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 662,66 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,90	100	0,46	5,01
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	N	1,90	100	1,54	2,93
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9543

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9388
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6889
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9543
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 808,69
Plná cena: 2 662,66 m ³ * 2 808,69 Kč/m ³	=	7 478 586,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 125 / 160 = 78,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,219
=	1 637 810,45 Kč
*	0,400
=	655 124,18 Kč

Stavba na st.p.č. 4/2 - zjištěná cena

= 655 124,18 Kč

2. Sklad dřeva

Dřevěný provizorní sklad dřeva je přistavěn k JV průčelí budovy. Konstrukce je z dřevěné kulatiny, stěny jednostranně pobíjené, střecha z asbestocementových vlnitých desek, podlaha hliněná.

Vzhledem k použití nekvalitních materiálu a špatnému provedení stavby je sklad na konci své životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,80*8,50 =	32,30	2,70 m
		32,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,80*8,50)*(2,70) =	87,21
Obestavěný prostor - celkem:			87,21 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	asbestocem. vlnovky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,49
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5549

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5549
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 037,64
Plná cena: 87,21 m ³ * 1 037,64 Kč/m ³	=	90 492,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 20 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 573,89 Kč
Koeficient pp	*	0,400
Cena stavby CS	=	5 429,56 Kč
Sklad dřeva - zjištěná cena	=	5 429,56 Kč

3. Dřevěný sklad na p.p.č. 157/6 a 161

Dřevěný sklad obdélníkového půdorysu s pultovou střechou byl postaven asi v r. 2001 na p.p.č. 157/6 a 161. Konstrukce je z dřevěné kulatiny, stěny jednostranně pobíjené, střecha z asbestocementových vlnitých desek, podlaha betonová.

Vzhledem k použití nekvalitního materiálu a špatnému provedení stavby uvažují o celkové životnosti 30 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 15,0*4,60 =	69,00	2,90 m
	69,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (15,0*4,60)*(2,90) =	200,10
Z	zastřešení 15,0*4,60*0,60*0,50 =	20,70
Obestavěný prostor - celkem:		220,80 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asbestocem. vlnovky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6132

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6132
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1420</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 146,66
Plná cena: 220,80 m ³ * 1 146,66 Kč/m ³	=	253 182,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 30 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	101 273,01 Kč
Koeficient pp	*	0,400
Cena stavby CS	=	40 509,20 Kč
Dřevěný sklad na p.p.č. 157/6 a 161 - zjištěná cena	=	40 509,20 Kč

4. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	728,89
Plná cena: 20,00 m * 728,89 Kč/m	=	14 577,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	8 017,79 Kč
*	0,400
=	3 207,12 Kč
=	3 207,12 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

5. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 307,02
Plná cena: 15,00 m * 3 307,02 Kč/m	=	49 605,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,775
=	38 444,11 Kč
*	0,400
=	15 377,64 Kč
=	15 377,64 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= **15 377,64 Kč**

6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 195,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2540

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 395,58

Plná cena: 25,00 m * 395,58 Kč/m

= 9 889,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 439,23 Kč

Koeficient pp

* 0,400

Cena stavby CS

= 2 175,69 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel - zjištěná cena

= 2 175,69 Kč

7. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$33,0 * 15,0 = 495,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 2 443,66

Plná cena: 495,00 m² * 2 443,66 Kč/m²

= 1 209 611,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	665 286,43 Kč
*	0,400
=	266 114,57 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena

= 266 114,57 Kč

8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Při ocenění plotu je uvažováno s hranicí SV, JV a západní.

Plot je s ocelovými sloupky do bet. patek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,50 * 380 = 570,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	240,-
*	0,9000
*	2,3820
=	514,51

Plná cena: $570,00 \text{ m}^2 * 514,51 \text{ Kč/m}^2$

= 293 270,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 30 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	117 308,28 Kč
*	0,400
=	46 923,31 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena =

46 923,31 Kč

9. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	206,-	0,400		82,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.4/2	848	82,40	69 875,20
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	157/6	1 782	82,40	146 836,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	161	1 173	82,40	96 655,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	220/1	314	82,40	25 873,60
Stavební pozemky - celkem			4 117		339 240,80

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	206,-	0,135 1,000	27,81
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			30,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	151/11	725	30,90	22 402,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			725		22 402,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	151/4	72504	14 063	5,21	60,00	8,34	117 285,42
zahrada	151/6	72504	746	5,21	60,00	8,34	6 221,64

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	14 809 m ²	123 507,06
---------	-----------------------	-------------------

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,73	0,25			60 %	1,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	151/5	619	1,49		922,31
Jiný pozemek - celkem			619		922,31	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **486 072,67 Kč**

LV 608 k.ú. Vysokov**1. Pozemek****Ocenění****Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	861/2	72511	3 708	6,77	60,00	10,83	40 157,64
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 708 m ²				40 157,64

Pozemek - zjištěná cena celkem = **40 157,64 Kč**

REKAPITULACE

LV 686 k.ú. Lhotky

1. Stavba na st.p.č. 4/2	655 124,20 Kč
2. Sklad dřeva	5 429,60 Kč
3. Dřevěný sklad na p.p.č. 157/6 a 161	40 509,20 Kč
4. Přípojka vody	3 207,10 Kč
5. Přípojka kanalizace DN 200 mm	15 377,60 Kč
6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	2 175,70 Kč
7. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	266 114,60 Kč
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	46 923,30 Kč
9. Pozemky	486 072,70 Kč

LV 686 k.ú. Lhotky - celkem:

1 520 934,- Kč

LV 608 k.ú. Vysokov

1. Pozemek	40 157,60 Kč
------------	--------------

LV 608 k.ú. Vysokov - celkem:

40 157,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 561 091,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 561 090,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesátjednatisícdevadesát Kč

II) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytový prostor

Nebytový prostor / kancelář v městské části Lhotky, obec Kramolna					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lhotky, Kramolna, okres Náchod	atypický, 280 m ²	Dobrý	Zděná	Pozemky 23 978 m ² , půda, dřevníky
1	Dobenínská, Náchod, okres Náchod	700 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	menší rozloha pozemků
2	Libišany, okres Pardubice	370 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	menší rozloha pozemků
3	Mladé Buky, okres Trutnov	300 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	menší rozloha pozemků
4	Lično, okres Rychnov nad Kněžnou	2600 m ²	Dobrý	Smišená	menší rozloha pozemků
5	U Letiště, Chocení, okres Ústí nad Orlicí	380 m ²	Dobrý	Cihlová	menší rozloha pozemků
6	Moravany, okres Pardubice	1302 m ²	Dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7.128,57 Kč	0.9	6.415,71 Kč	1.05	0.70	1.20	1.00	0.70	1.00	0.6174	10.391,50 Kč
2	2.567,57 Kč	0.9	2.310,81 Kč	1.10	0.70	0.80	1.00	0.70	1.00	0.4312	5.359,03 Kč
3	17.333,33 Kč	0.9	15.600,00 Kč	1.00	0.92	1.20	1.00	0.70	1.00	0.7728	20.186,34 Kč
4	4.388,00 Kč	0.9	3.949,20 Kč	1.00	0.70	1.10	0.80	0.75	1.00	0.4620	8.548,05 Kč
5	5.035,79 Kč	0.9	4.532,21 Kč	1.00	0.70	1.00	1.00	0.80	1.00	0.5600	8.093,23 Kč
6	2.880,18 Kč	0.9	2.592,17 Kč	1.00	0.70	1.00	1.00	0.85	1.00	0.5950	4.356,58 Kč
Celkem průměr											9.489,12 Kč
Minimum											4.356,58 Kč
Maximum											20.186,34 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.682,95 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.806,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.172,07 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.489,12 Kč/m²

*

280,00 m²

= **2.656.954 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

2.657.000 Kč

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.561.090,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.657.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

2.600.000 Kč

Slovy: dvě miliony šest settisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.7.2019

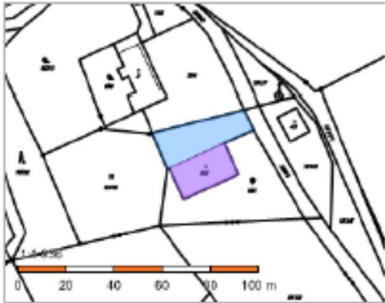
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9102-1566/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4/2	
Obec:	Kramolna [574546]	
Katastrální území:	Lhotky [768928]	
Číslo LV:	686	
Výměra [m²]:	848	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 4/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno vedení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným
Zahájení exekuce - EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.07.2019 11:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/e
Obec:	Kramolna [574546]
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	1173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	157/6/e
Obec:	Kramolna [574546]
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	1782
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	220/1/e
Obec:	Kramolna [574546]
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	314
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

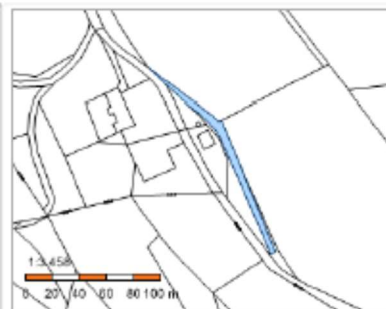


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	151/11.e
Obec:	Kramolna [574546].e
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	725
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	151/5.e
Obec:	Kramolna [574546].e
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	619
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	151/6.e
Obec:	Kramolna [574546].e
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m ²]:	746
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

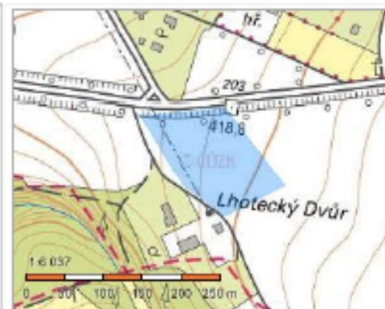
Vlastnické právo

Podíl

EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	151/4
Obec:	Kramolna [574546]
Katastrální území:	Lhotky [768928]
Číslo LV:	686
Výměra [m²]:	14063
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	

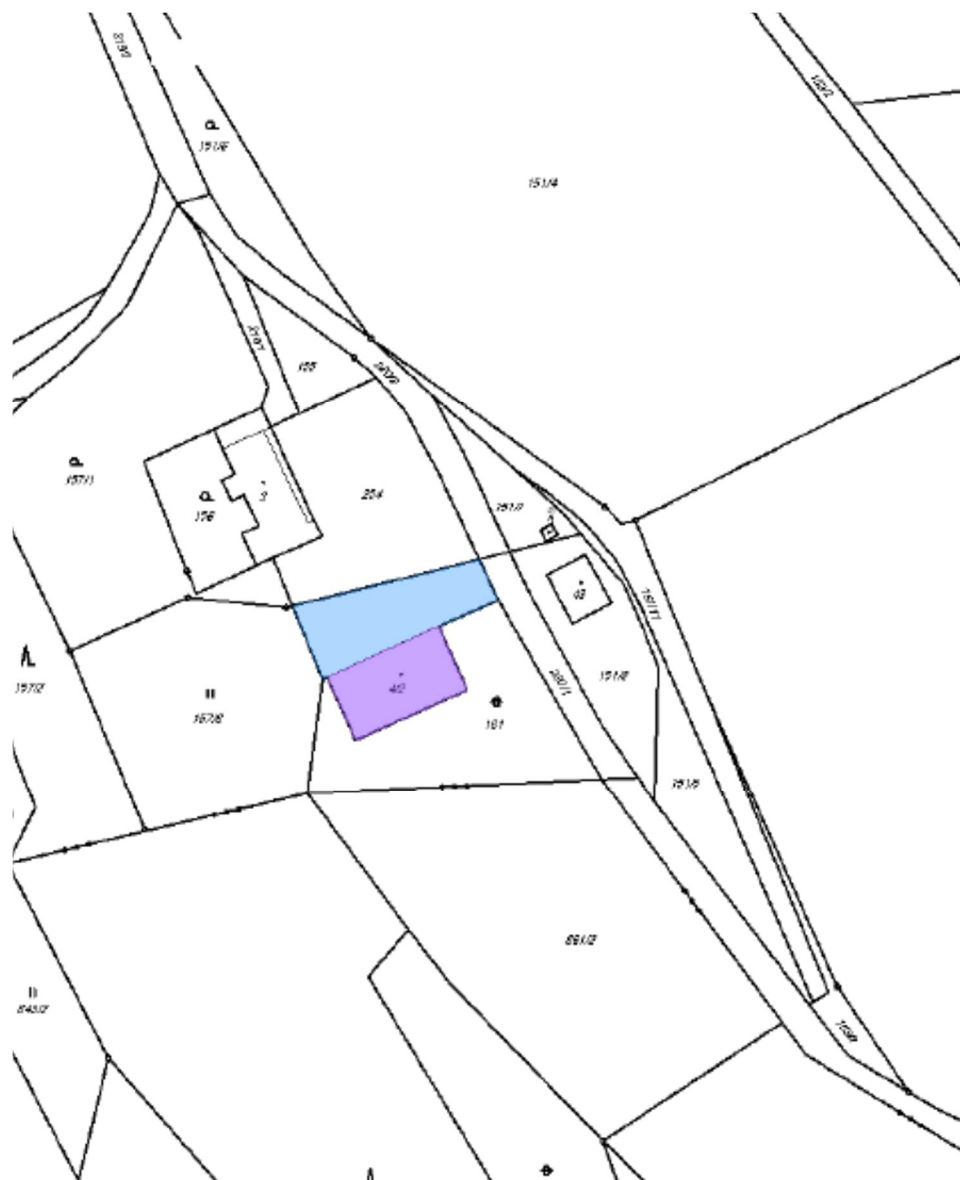
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	861/2
Obec:	Vysokov [574643]
Katastrální území:	Vysokov [788392]
Číslo LV:	608
Výměra [m²]:	3708
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EURO - TRANS, Dítě Vojtěch, společnost s ručením omezeným, Lhotky 61, 54701 Kramolna	



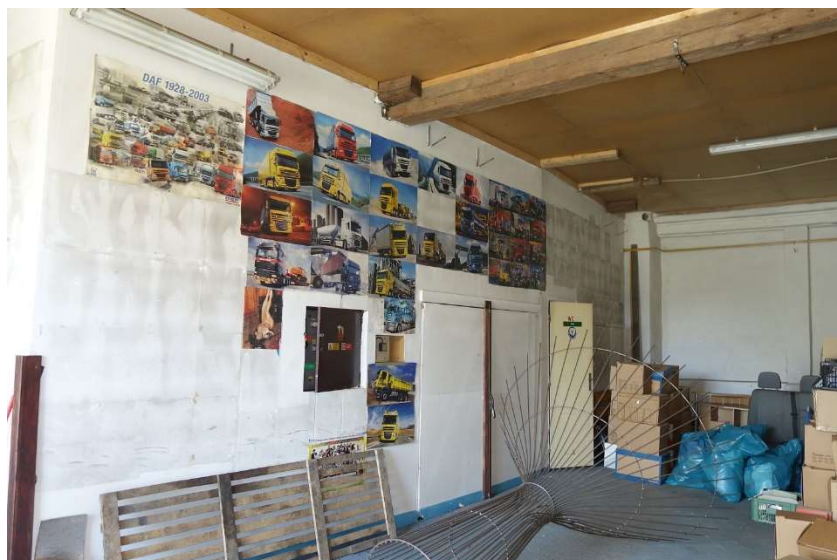
Pořízená fotodokumentace



Pohled na budovu od severu



dílna



dílňa



sklad



Denní místnost



Denní místnost



bojler



Kotel UT



Půda - sklad



Dřevěný sklad

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

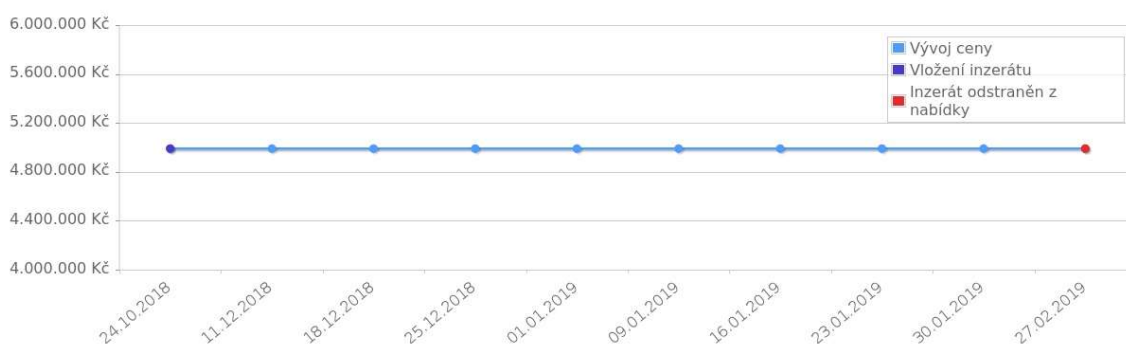


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
700 m², Dobenínská, Náchod, okres
Náchod**

Celková cena: 4.990.000 Kč

**Adresa: Dobenínská, Náchod, okres
Náchod**

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



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

Cena	4 990 000 Kč	Plocha užitná	700
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	700		

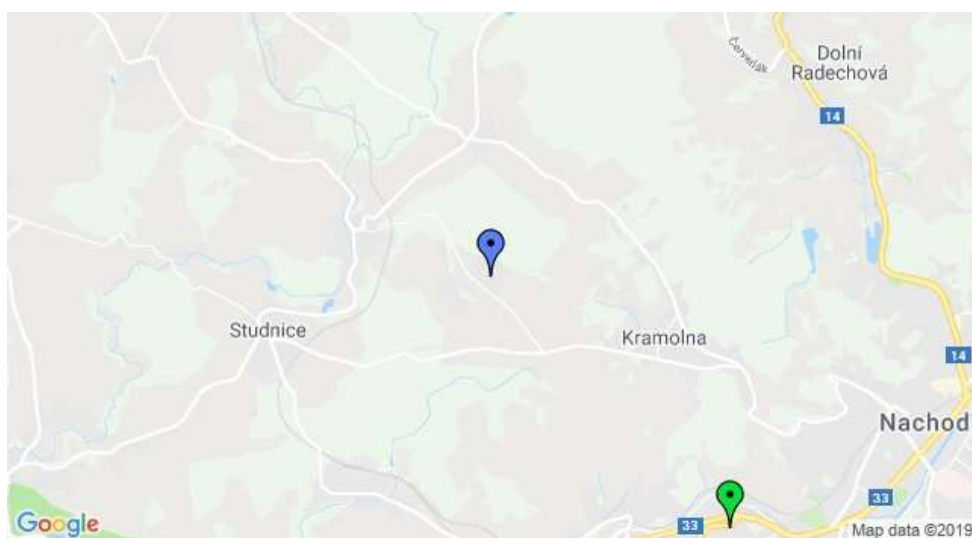
Slovní popis

Výrazná sleva!!! Exkluzivně nabízíme k prodeji výrobní objekt v Náchodě, ulice Dobenínská. Celková plocha pozemků činí 2.686 m², toho je 700 m² výrobní plochy. Objekt je po částečné rekonstrukci z r. 2011: střešní krytina, zateplení, část oken po výměně. Sítě: kanalizace a voda jsou veřejné, plyn v dosahu, elektřina zavedena. Vytápění řešeno dvěma kotli na dřevo. Objekt je zkolaudován pro výrobní činnost a je připraven k okamžitému využívání. Nemovitost je vybavena zabezpečovacím systémem. Veškerá občanská vybavenost v místě. S financováním pomůžeme, více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
827 m², Libišany, okres Pardubice**

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Libišany, okres Pardubice

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



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

Adresa	Libišany, okres Pardubice	Počet podlaží	2
Cena	950 000 Kč	Plocha užitná	827
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Před rekonstrukcí

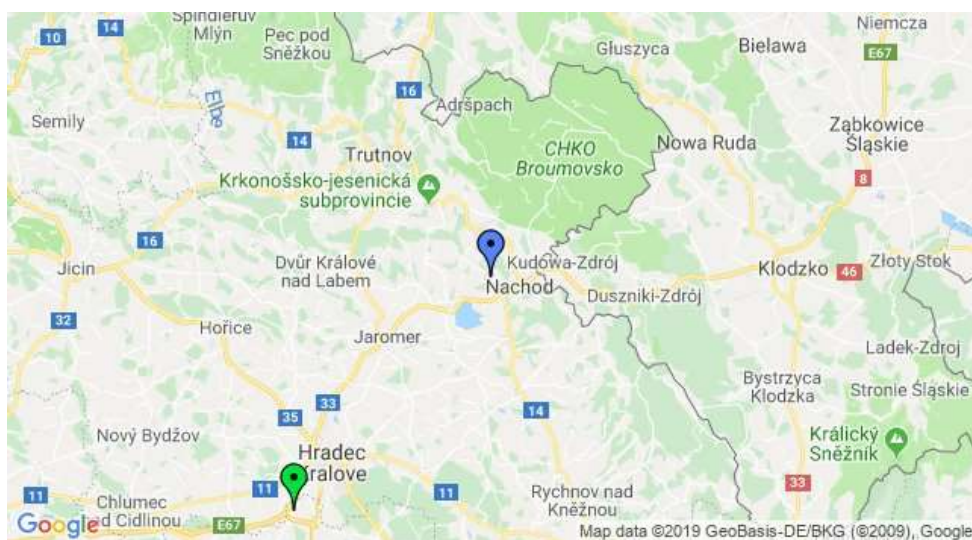
Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělskou budovu, která se nachází v severní zastavěné části obce Libišany. Přístup do areálu je po zpevněné komunikaci přes pozemky jiných vlastníků (ošetřeno věcným břemenem práva chůze a jízdy). V okolí budovy jsou výrobní objekty a severně dále navazují stavby rodinných domů. Z hlediska inženýrských sítí je budova napojena na elektro a veřejný vodovod, plynovod je na hranici pozemku, veřejná kanalizace v dosahu pozemku. Objekt je aktuálně využíván jako skladovací prostor. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
300 m², Mladé Buky, okres Trutnov**

Celková cena: 5.200.000 Kč

Adresa: Mladé Buky, okres Trutnov

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



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

Adresa	Mladé Buky, okres Trutnov	Podlahová plocha	365
Cena	5 200 000 Kč	Plocha užitná	300
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

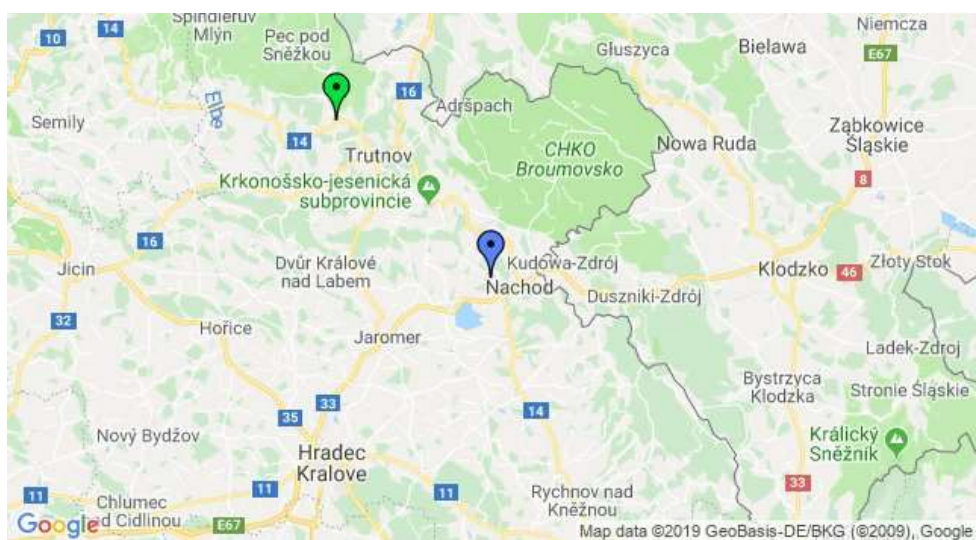
Slovní popis

Prodej zavedené ofsetové tiskárny v obci Mladé Buky u Trutnova. Tiskárna je kompletně vybavená v plném provozu. Součástí je velká hala se stroji a nově vybudovaný sklad materiálu, dvě kanceláře, šatna a WC. Možnost půdní vestavby. K dispozici rampa se dvěma vjezdy do haly. Je možné ji převzít i se zákazníky a lze převzít kompletně celé s.r.o. Další informace o vybavení a podmínkách prodeje v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

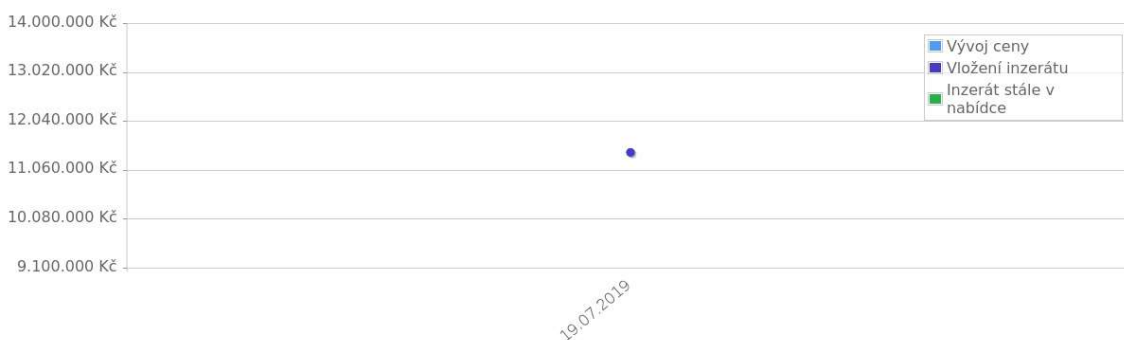


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
2600 m², Lično, okres Rychnov nad
Kněžnou**

Celková cena: 11.408.800 Kč

**Adresa: Lično, okres Rychnov nad
Kněžnou**

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



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

Adresa	Lično, okres Rychnov nad Kněžnou	Podlahová plocha	2600
Cena	11 408 800 Kč	Plocha užitná	7000
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

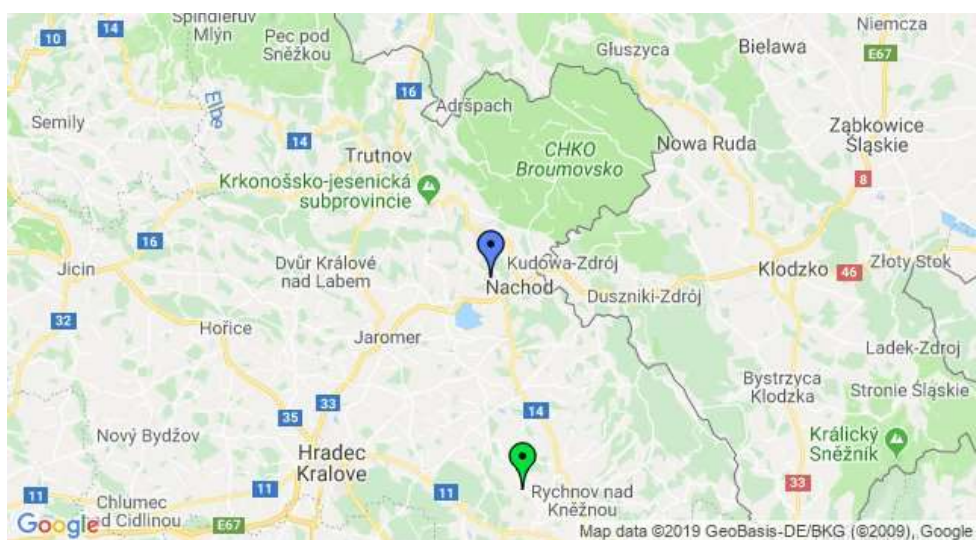
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení nabízíme ke koupi areál, který je vhodný k širokému využití v obci Lično. Jeho zastavěná plocha je 2686 m² a ostatní plocha 4327 m². Nyní slouží jako truhlářská dílna zaměřená na výrobu oken. Výrobní prostory jsou zděné 690 m² a v bezprostřední blízkosti stojí 4 ocelové haly o celkové skladovací ploše až 2000 m². Voda a kanalizace jsou obecní, el. jistič 250 A. K nemovitosti náleží výrobní zařízení, sociální zařízení, vjezd pro kamiony, 3/4 podíl na parkovišti, v případě zájmu možnost dokoupit i velké kancelářské prostory a bytový dům. Podrobnější informace u makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
5980 m², U Letiště, Choceň, okres Ústí
nad Orlicí**

Celková cena: 1.913.600 Kč

**Adresa: U Letiště, Choceň, okres Ústí nad
Orlicí**

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



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

Adresa	U Letiště, Choceň, okres Ústí nad Orlicí	Plocha užitná	5980
Cena	1 913 600 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

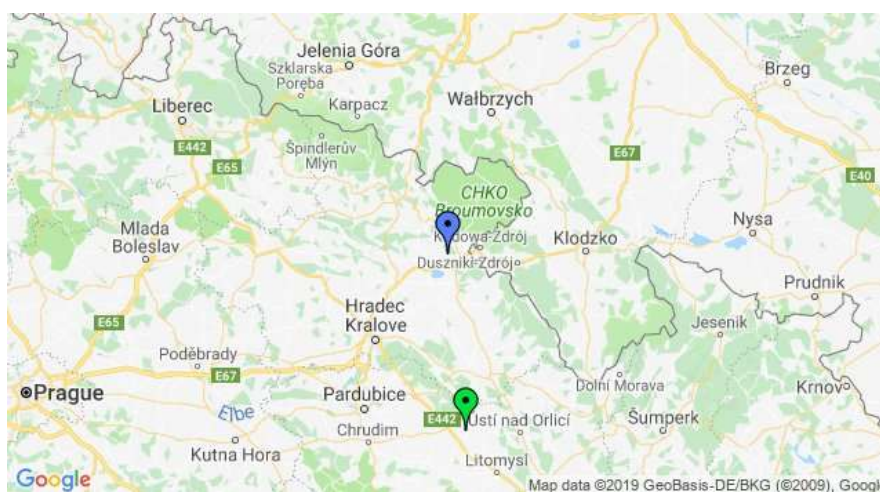
Nabízíme vám k prodeji komerční objekt s pozemkem, který se nachází na ul. U letiště, Choceň, v průmyslové zóně mezi Vysokým Mýtem a Chocní. Předmětem prodeje jsou dvě budovy, jedna slouží jako sklad, původně pila, celková zastavěná plocha 430 m², druhá budova slouží také jako sklad, celková zastavěná plocha je 115 m². Oba objekty momentálně bez přípojky elektřiny. Na druhou budovu navazoval dům s číslem popisným, který je momentálně v demoličním stavu. Budovy stojí na stavebním pozemku o celkové výměře 2168 m², možnost výstavby dalších budov, prostor mezi budovami je veden v územním plánu jako průmyslová a stavební zóna. Celková plocha pozemku je 5980 m². Na pozemku jsou dvě studny, jedna je ve sklepě původního domu, druhá je mimo budovy. Příjezdová zpevněná cesta až k pozemku. Výhodné financování vám zajistíme. K této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce

zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost dočasně do jeho předložení inzerována v energetické třídě G. Doporučujeme prohlídku. Uvedená cena je za m2. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1302 m², Moravany, okres Pardubice**

Celková cena: 3.750.000 Kč

Adresa: Moravany, okres Pardubice

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



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

Adresa	Moravany, okres Pardubice	Plocha užitná	1302
Cena	3 750 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

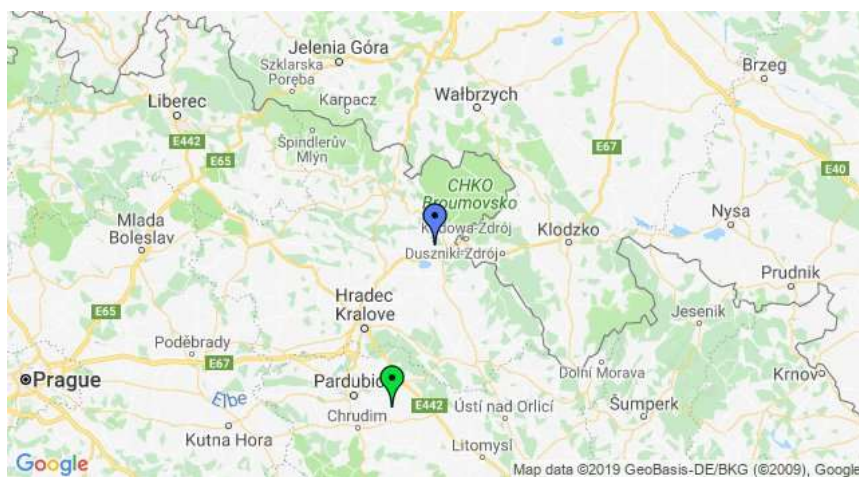
Slovní popis

Nabízíme k prodeji areál s možností využití skladů a výroby, 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.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost