

ZNALECKÝ POSUDEK č. 7630/80/21

o ceně pozemku parc. č. st. 21/4 se stavbou čp. 286 a s pozemky parc. č. 1713/4 a parc. č. 1713/5
v katastrálním území Činěves

Zadavatel posudku: **jmt insol, v.o.s.**
zastoupena: Mgr. Ing. Ladislav Málek, ohlášený společník
se sídlem: Vinohradská 89/90, 130 00 Praha 3
insolvenční správce dlužníka
ČIPEK, s.r.o., IČO: 24156655, DIČ: CZ24156655
Sídlem Činěves, Činěves 286, PSČ 289 01

Účel posudku: **Ocenění podle stavu ke dni 30.9.2021 (odhad ceny obvyklé).**

Posudek vypracoval: **Ladislav Němeček**
28902 Kněžice 64
tel. 602824236
ladanemecek@seznam.cz
IČ: 64728021

Vyhotoveno: **V Kněžicích 30.09.2021**

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 4 strany příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Úvod (zadání, znalecký úkol)

Oceňuje se pozemek parc. č. st. 21/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 565 m² se stavbou čp. 286 na pozemku st. 21/4 - stavba občanské vybavenosti, dále s pozemky v jednotném funkčním celku parc. č. 1713/4 - ostatní plocha o výměře 257 m² a parc. č. 1713/5 - ostatní plocha o výměře 420 m² a se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Činěves, obec Činěves, okres Nymburk. Ocenění se provádí za účelem zjištění ceny podle stavu ke dni 30.9.2021.

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - LV č. 579 pro obec a kat. území Činěves
- snímek z katastrální mapy
- místní šetření konané dne 23.9.2020 za přítomnosti zástupce zadavatele posudku

Vlastnické právo

ČIPEK, s.r.o., IČO: 24156655, DIČ: CZ24156655
Sídlem Činěves, Činěves 286, PSČ 289 01

Nález

Oceňovaná nemovitost se nachází na rovinném terénu v bývalém zemědělském areálu na okraji souvislé venkovské zástavby. V místě je možnost napojení na elektřinu, veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci. Oceňovaná budova je částečně podsklepená stavba, která má dvě nadzemní podlaží. Jedná se o původně administrativní budovu s kuchyní a jídelnou, která byla z části uvedena do provozu v roce 1991. Jídelna s kuchyní se již nedokončila a objekt byl stavebně upraven na pekárnu, prodejnu potravin, sklady a sociální zřízení.

Ocenění podle cenového předpisu - cena zjištěná

Stavba se oceňuje podle § 31 oceňovací vyhlášky kombinací nákladového a výnosového způsobu. Cena stavby se zjistí z ceny zjištěné nákladovým způsobem podle § 12 - budova typu L (průmysl a skladování) a z ceny stavby zjištěné výnosovým způsobem podle § 32 vyhlášky. Výnosovým způsobem je cena zjištěna z obvyklého ročního nájemného a míry kapitalizace v procentech. Způsob výpočtu podle přílohy č. 23 je stanoven na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Objekt se zařazuje do skupiny C - změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost a poptávku bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

Základní údaje

LV: 579
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Činěves
Katastrální území: Činěves
Počet obyvatel: 503

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 138,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: v ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod a kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: autobusová (a železniční) zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod a služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 458,00 \text{ Kč/m}^2$

Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Hlavní stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	24,60*12,00	=	295,20
1. NP	20,20*12,80+24,60*12,00+4,20*2,80	=	565,52
2. NP	20,20*12,80+24,60*12,00	=	553,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	295,20 m ²	2,90 m	856,08
1. NP	565,52 m ²	3,30 m	1 866,22
2. NP	553,76 m ²	3,00 m	1 661,28
Součet	1 414,48 m ²		4 383,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,383,58 / 1\,414,48 = 3,10$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,414,48 / 3 = 471,49$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	24,60*12,00*3,10	=	915,12 m ³
1. NP	20,20*12,80*4,00+24,60*12,00*3,30+ 4,20*2,80*4,00	=	2 055,44 m ³
2. NP	20,20*12,80*3,10+24,60*12,00*3,10	=	1 716,66 m ³
Zastřešení	20,20*12,80*(0,60+2,40)/2+24,60*12,00*1,60/2	=	624,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1. PP	PP	915,12 m ³
1. NP	NP	2 055,44 m ³
2. NP	NP	1 716,66 m ³
Zastřešení	Z	624,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 311,22 m³

Konstrukce a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné a tvárniceové zdivo na tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	předpjaté panely a zavěšený podhled	S	80
3. Stropy	chybí	C	20
4. Krov, střecha	ocelové svařované vazníky	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	běžné, pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	váp. omítky, ker. obklady	S	80
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	20
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné v hyg. zařízení	S	100
10. Schody	monolitické	S	100
11. Dveře	běžné dřevěné	S	100
12. Vrata	běžná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betony, pvc, dlažby	S	100

15. Vytápění	ÚT, elektrokotel	S	100
16. Elektroinstalace	běžná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžné provedení	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžné provedení	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. boilers	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní provedení	S	100
24. Výtahy	ano	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	80	1,00	9,04
3. Stropy	C	11,30	20	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	80	1,00	4,64
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,80	20	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9138

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9340
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9138
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 029,42
Plná cena: 5 311,22 m ³ * 4 029,42 Kč/m ³	=	21 401 136,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 65 = 46,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,2 % / 100)

* 0,538

Hlavní stavba - zjištěná cena

= **11 513 811,22 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hlavní stavba

= 11 513 811,22 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **11 513 811,22 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro výrobu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: -0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - sklad stroje, přepravky	9,63	600,00	481,50	5 778,00
1. PP - strojovna výtahu	3,29	600,00	164,50	1 974,00
1. PP - sklad vyř. strojů, zařízení	30,00	600,00	1 500,00	18 000,00
1. PP - sušení přepravek	11,39	600,00	569,50	6 834,00
1. PP - sklad přepravek	6,51	600,00	325,50	3 906,00
1. PP - mytí přepravek	5,81	600,00	290,50	3 486,00
1. PP - strojovna	4,17	600,00	208,50	2 502,00

chlazení				
1. PP - chladárna	9,23	600,00	461,50	5 538,00
1. PP - chodba chladárna	10,79	600,00	539,50	6 474,00
1. PP - dílna údržby	22,78	600,00	1 139,00	13 668,00
1. PP - sklad plast. obalů	20,89	600,00	1 044,50	12 534,00
1. PP - sklad surovina	14,96	600,00	748,00	8 976,00
1. PP - přečerpávání splaš. vod	9,45	600,00	472,50	5 670,00
1. PP - příruční sklad údržby	6,65	600,00	332,50	3 990,00
1. PP - zázemí údržby	6,07	600,00	303,50	3 642,00
1. PP - chlazený sklad knedlíků	11,55	600,00	577,50	6 930,00
1. PP - sklad přepravek a palet	9,45	600,00	472,50	5 670,00
1. NP - pekárna	92,21	960,00	7 376,80	88 521,60
1. NP - přípravna surovim	15,66	960,00	1 252,80	15 033,60
1. NP - přípravna	27,00	960,00	2 160,00	25 920,00
1. NP - hlavní chodba	21,88	600,00	1 094,00	13 128,00
1. NP - šatna ženy	13,99	600,00	699,50	8 394,00
1. NP - umývárna ženy	4,76	600,00	238,00	2 856,00
1. NP - soc. zařízení ženy	10,70	600,00	535,00	6 420,00
1. NP - úklid	2,10	600,00	105,00	1 260,00
1. NP - denní místnost výroby	6,60	600,00	330,00	3 960,00
1. NP - schodiště	6,60	600,00	330,00	3 960,00
1. NP - spojovací chodba	14,04	600,00	702,00	8 424,00
1. NP - šatna muži	7,45	600,00	372,50	4 470,00
1. NP - umývárna muži	3,95	600,00	197,50	2 370,00
1. NP - záchody muži	1,30	600,00	65,00	780,00
1. NP - krájení chleba a vek	8,25	960,00	660,00	7 920,00
1. NP - expedice	4,75	960,00	380,00	4 560,00
1. NP - expedice pečiva	8,45	960,00	676,00	8 112,00
1. NP - expedice knedlíků	9,37	960,00	749,60	8 995,20
1. NP - knedlíky	34,79	960,00	2 783,20	33 398,40
1. NP - expedice	34,79	960,00	2 783,20	33 398,40
1. NP - chodba prodejna	16,59	600,00	829,50	9 954,00
1. NP - prodejna	60,40	960,00	4 832,00	57 984,00
1. NP - sklad prodejny	5,65	960,00	452,00	5 424,00
1. NP - chodba	3,30	600,00	165,00	1 980,00
1. NP - chodba	12,37	600,00	618,50	7 422,00
1. NP - sklad kancel. potřeb	2,45	600,00	122,50	1 470,00

1. NP - kancelář	18,00	960,00	1 440,00	17 280,00
1. NP - denní místnost prodejna	8,40	600,00	420,00	5 040,00
1. NP - sklad úklidu prodejna	1,10	600,00	55,00	660,00
1. NP - záchody ženy	1,10	600,00	55,00	660,00
1. NP - šatna a soc. zařízení	8,92	600,00	446,00	5 352,00
2. NP - sklad mouky	231,33	960,00	18 506,40	222 076,80
2. NP - kancelář	21,72	960,00	1 737,60	20 851,20
2. NP - výtah	4,40	960,00	352,00	4 224,00
2. NP - sklad vyřazených strojů	210,08	600,00	10 504,00	126 048,00
Výnosy celkem				883 879,20

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 883 879,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 393 068,16 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 242,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 565,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 178 811,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 940,56 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

883 879,20 * 40 % - 353 551,68 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 521 386,96 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 7 448 385,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 513 811,22 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 7 448 385,10 Kč

Rozdíl R = 4 065 426,12 Kč

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

CV + 0.20 R = 8 261 470,32 Kč

Kombinace nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 8 261 470,32 Kč

Stavební pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání

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: pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: zvyšující cenu - preferovaná lokalita	III	0,10
6. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,100$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: svažitost 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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: hlavní stavba v jednotném funkčním celku: Výroba	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: lze napojit	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: po zpevněné komunikaci pro nákl. dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: parkovací možnosti na pozemcích	III	0,02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti: pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: výhodná poloha	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,628$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,100 * 1,000 * 0,628 = \mathbf{0,691}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky v jednotném funkčním celku

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	458,00	0,691		316,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 21/4	565	316,48	178 811,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1713/4	257	316,48	81 335,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1713/5	420	316,48	132 921,60
Stavební pozemky celkem			1 242		393 068,16

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem

= **393 068,16 Kč**

REKAPITULACE – zjištěná cena podle cenového předpisu

Kombinace nákladového a výnosového způsobu	8 261 470,30 Kč
Stavební pozemky	393 068,20 Kč

Výsledná cena - celkem:	8 654 538,50 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	8 654 540,00 Kč
slovy: Osmmilionůšestsetpadesátčtyřitisícpětsetčtyřicet Kč	

Obvyklá cena

Podle § 1a odst. 1 oceňovací vyhlášky se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc:	Činěves - parc. č. st. 21/4 se stavbou čp. 286 a s pozemky
Užitná plocha:	1 127,00 m ²
Plocha pozemku:	1 242,00 m ²



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej provozního objektu - pekárna			
Lokalita:	Kněžice u Městce Králové			
Popis:	Realizovaný prodej provozního objektu (pekárna, obchodní prostory, sklady, kanceláře). Stavba ve velmi špatném technickém stavu. V-8452/2020-208.			
Pozemek:	1 967,00 m ²			
Užitná plocha:	546,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena				1,00
K2 Účel využití objektu - stejný				1,00
K3 Poloha nemovitosti - horší				1,10
K4 Provedení a vybavení - horší				1,10
K5 Celkový stav - velmi špatný				1,20
K6 Velikost pozemku - srovnatelný pozemek				1,00
<i>Cena [Kč]</i>	<i>Užitná plocha [m²]</i>	<i>Jedn. cena Kč/m²</i>	<i>Celkový koef. Kč</i>	<i>Upravená j. cena [Kč/m²]</i>
3 050 000	546,00	5 586	1,45	8 100



Název:	Obchodní a skladový areál			
Lokalita:	Nymburk, Maršála Koněva			
Popis:	Realizovaný převod obchodní a skladové haly na okraji města Nymburk. Obsahuje prodejnu, vzorkovnu, sklady, kancelář, zasedací místnost, sociální zařízení. Stavebně technický stav dobrý. V-872/2021-208.			
Pozemek:	5 393,00 m ²			
Užitná plocha:	1 390,00 m ²			
<u>Použité koeficienty:</u>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena			1,00	
K2 Účel využití objektu - srovnatelný			1,00	
K3 Poloha nemovitosti - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Velikost pozemku - větší pozemek			0,80	
	<i>Cena [Kč]</i>	<i>Užitná plocha [m²]</i>	<i>Jedn. cena Kč/m²</i>	<i>Celkový koef. Kč</i>
	17 260 000	1 390,00	12 417	0,65
				<i>Upravená j. cena [Kč/m²]</i>
				8 071



Název:	Komerční a skladový areál			
Lokalita:	Městec Králové, Boženy Němcové			
Popis:	Komerční areál v okrajové části města. Obsahuje administrativní budovu se sociálním zázemím a dvoupodlažní skladovou halu. Špatný stavebně technický stav. V-5601/2020-208			
Pozemek:	3 836,00 m ²			
Užitná plocha:	1 420,00 m ²			
<u>Použité koeficienty:</u>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena			1,00	
K2 Účel využití objektu - sklady			1,20	
K3 Poloha nemovitosti - okraj města			1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,50	
K5 Celkový stav - špatný stav			1,50	
K6 Velikost pozemku - větší pozemek			0,90	
	<i>Cena [Kč]</i>	<i>Užitná plocha [m²]</i>	<i>Jedn. cena Kč/m²</i>	<i>Celkový koef. Kč</i>
	4 000 000	1 420,00	2 817	2,43
				<i>Upravená j. cena [Kč/m²]</i>
				6 845



Minimální jednotková porovnávací cena	6 845 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 672 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 100 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

7 672 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

1 127,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****8 646 344 Kč****CELKOVÁ REKAPITULACE**

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

8 654 540,00 Kč

slovy: Osmmilionůšestsetpadesátčtyřítisícipětsetčtyřicet Kč

Porovnávací hodnota:

8 646 340,00 Kč

slovy: Osmmilionůšestsetčtyřicetšesttisícťřistačtyřicet Kč

ZÁVĚR

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Na základě zjištění ceny podle oceňovací vyhlášky a ocenění nemovitosti porovnávací metodou, ve které byly použity vzorky skutečně realizovaných převodů obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě (cenové údaje byly získány dálkovým přístupem z katastru nemovitostí) odhaduji obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 21/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 565 m² se stavbou čp. 286 na pozemku st. 21/4 - stavba občanské vybavenosti, dále s pozemky v jednotném funkčním celku parc. č. 1713/4 - ostatní plocha o výměře 257 m² a parc. č. 1713/5 - ostatní plocha o výměře 420 m² a se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Činěves, obec Činěves, okres Nymburk takto:

Obvyklá cena:**8 650 000,00 Kč**

slovy: Osmmilionůšestsetpadesáttisic Kč

V Kněžicích 30.09.2021



Ladislav Němeček
28902 Kněžice 64
tel. 602824236
ladanemecek@seznam.cz
IČ: 64728021

PROHLÁŠENÍ A ZNALECKÁ DOLOŽKA

„Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/163 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.“

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 21. 3. 1989, č. j. Spr. 604/88 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7630/80/21 znaleckého deníku.

MT





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2021 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 81 INS 5100/2021 pro jmt insol, v.o.s.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537080 Činěves

území: 623920 Činěves

List vlastnictví: 579

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ČIPEK, s.r.o., č.p. 286, 28901 Činěves	24156655	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 21/4	565	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Činěves, č.p. 286, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21/4				
1713/4	257	ostatní plocha	jiná plocha	
1713/5	420	ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

p vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - zřízovat kanalizační přípojku k budově na pozemku a právo vstupu na pozemek za účelem oprav a běžné údržby soustavy

Oprávnění pro

Parcela: St. 21/4

Povinnost k

Parcela: 1600/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2016 12:34:57. Zápis proveden dne 01.12.2016.

V-10144/2016-208

Pořadí k 10.11.2016 12:34



