



Znalecký posudek č.4584 - 45 / 2019

Nemovitost:

pozemky, stavby, venkovní úpravy, katastr Vrbice u Leštiny, obec Leština u Světlé, okres Havlíčkův Brod, kraj Vysočina

Objednavatel posudku:

BFT Management, a.s., v Olšínách 16/82, Strašnice, 100 00 Praha 10

Účel posudku:

dražba

Posudek vypracoval:

ing.Petr Žáček
soudní znalec
Pod vodárnou 3837
580 01 Havlíčkův Brod

Tel. 737 905 817
mailto:zaphb.mail@gmail.com
http: www.zaphb.com

očíslovaných stran textu včetně obálky: 12 a přílohy

Předává se ve dvojím vyhotovení, jedno paré zůstává v archivu znalce

v Havlíčkově Brodě, dne 10.05.2019

Situace

Prohlídka nemovitosti se zaměřením proběhla dne 31.října 2017 za účasti pana Ing.Jiřího Kopice, Vrbice 17, 584 01 Ledec nad Sázavou, syna zůstavitele

s

Podklady :

- výpis z katastru nemovitostí, katastr Leština u Světlé, LV 469, dálkovým přístupem, ke dni ocenění
- Znalecký posudek č.4403-92/2017, ze dne 14.11.2017, od Ing.Petra Žáčka, Pod vodárnou 3837, 580 01 Havlíčkův Brod
- Snímek z pozemkové mapy, k datu prohlídky nemovitosti
- Stavební plány částečné
- Vyhláška 457/2017 Sb.
- Údaje zjištěné ze serverů internetu a na ostatních médiích
- Fotodokumentace z archivu znalce
- Údaje sdělené a zjištěné na místě samém

Vlastnické údaje

Vlastníky nemovitosti jsou podílově:

- Kopic Jiří, čp.159 Leština u Světlé,
58286 Leština u Světlé 1/2
- Kopicová Dana, Husovo náměstí 7,
584 01 Ledec nad Sázavou 1/2

Omezení vlastnického práva

- přesný výčet viz kompletní výpis z KN, k aktuálnímu datu

Nález

Celkově se jedná o část bývalého výrobního areálu firmy Čemolen, nacházející se již v katastru Vrbice u Leštiny

Oceňovaná část nemovitosti se nachází JV od silnice na Ledec nad Sázavou, jižně od hlavní části areálu sestává z kotelny, požární nádrže, manipulační plochy, a jižněji mezi silnicí na Ledec a železniční tratí Havl.Brod - Praha je u místního potoka vodárna napojená na kotelnu a požární nádrž

Všechny stavby jsou v horším stavu a vyžadují investice pro obnovu pro výrobní či jinou činnost. Ze sdělených informací je zřejmé, že již více než 15 roků jsou neužívané a neudržované! I proto nemůže být uvažováno o metodě kombinované s výnosovou metodou

Předmětem ocenění jsou viditelné venkovní úpravy či některé inženýrské sítě, podle sdělených či změřených údajů Poloha ostatních inženýrských sítí není doložena, archiv neexistuje, či je ztracen, sítě nebudou tedy oceňovány

Leština u Světlé má cca 580 obyvatel. K napojení jsou všechny inženýrské sítě, spojení je autobusem i vlakem. V obci je škola, školka, pošta, prodejna potravin

* * *

Pozemky stavební -provoz - § 3, vyhl.457/2017 sb.

Katastr : Vrbice u Leštiny

Vyjmenovaná obec : Havlíčkův Brod

ZCv základní cena vyjmenované obce

692,00 Kč

Koeficienty upravující základní cenu pozemku mateřské obce

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	IV. (01)-	(Velikost obce) 501 - 1000	0,65
2	IV. (02)-	(Hospodářsko-správní význam obce) Ostatní obce	0,70
3	VI. (03)-	(Poloha obce) Ostatní	0,80
4	I. (04)-	(Technická infrastruktura v obci) vodovod, a kanalizace a plyn	1,00
5	II. (05)-	(Dopravní obslužnost obce) Železniční a autobusová zastávka	0,95
6	IV. (06)-	(Občanská vybavenost v obci) Omezenou vybavenost (obchod, pošta, škola)	0,90

ZC základní cena pozemku

215,36 Kč

Index omezujících vlivů Io

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	II. (Geometrický tvar pozemku)	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	IV. (Svažítost pozemku a expozice)	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	III. (Ztížené základové podmínky)	Neztížené základové podmínky	0,00
4	I. (Ochranná pásma)	Mimo ochranná pásma	0,00
5	I. (Omezení užívání pozemku)	Bez omezení užívání	0,00
6	II. (Ostatní neuvedené)	Bez dalších vlivů	0,00

Io index omezujících vlivů = 1+SUMA[i1..i6]

1,000

Index trhu It

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	I. (Situace na dílčím trhu s nemovitostmi)	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	v. (Vlastnické vztahy)	Nezast.poz/pozemek-součástí je stavba	0,00
3	II. (Změny v okolí)	Bez vlivu	0,00
4	I. (Vliv právních vztahů na prodejnost)	Negativní	-0,03
5	II. (Ostatní vlivy (úspornost, návratnost..))	Bez dalších vlivů	0,00

6	IV. (Povodňové riziko) Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	III. (*Hospodářsko-správní význam obce) -	1,00
8	VI. (*Poloha obce) -	1,00
9	II. (*Občanská vybavenost obce) -	1,00
It	index trhu = $i_6 \times i_7 \times i_8 \times i_9 \times (1 + \text{SUMA}[i_1..i_5])$	0,940

Index polohy Ip - položka P2

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	I.	(Druh a účel užití stavby) výroba*	0,40
2	IV.	(Převažující zástavba v okolí pozemků) výrobní objekty	0,00
3	I.	(Možnost napojení pozemku na inž.sítě) Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	II.	(Dopravní dostupnost) Přístup po zpevněné komunikaci	0,00
5	II.	(Parkovací možnosti) Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00
6	II.	(Výhodnost polohy pozemku (komerčně).) Bez vlivu	0,00
7	II.	(Vlivy ostatní neuvedené) Bez dalších vlivů	0,00

Ip index polohy = $i_1 \times (1 + \text{SUMA}[i_2..i_{11}])$ 0,400

ZC základní cena pozemku 215,36 Kč
I index cenového porovnání = $I_t \times I_o \times I_p$ 0,376

ZCm základní cena pozemku upravená 80,98 Kč

Základní cena /m² činí nejméně 30 Kč pro stav.pozemky, 20 Kč pro zastavěné pozemky a 10 Kč pro nezastavěné pozemky

Seznam parcel :

Parcela	kultura	výměra [m ²]	Cena pozemku
St.57	zastavěná plocha	36	2 915,28 Kč
St.61/1	zastavěná plocha	65	5 263,70 Kč
206/6	ostatní plocha	244	19 759,12 Kč
316/1	ostatní plocha	233	18 868,34 Kč
316/3	ostatní plocha	202	16 357,96 Kč

výměra celkem: 780 m²
výsledná cena zaokrouhlená : 63 160,00 Kč

* * *

Pozemky stavební -kom. - § 3, vyhl.457/2017 sb.

příjezd k vodárně, zatravněný

Katastr : Vrbice u Leštiny

Vyjmenovaná obec : Havlíčkův Brod

ZCv základní cena vyjmenované obce 692,00 Kč

koeficienty upravující základní cenu pozemku mateřské obce

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	IV. (01)	(Velikost obce) 501 - 1000	0,65
2	IV. (02)	(Hospodářsko-správní význam obce) Ostatní obce	0,70
3	VI. (03)	(Poloha obce) Ostatní	0,80
4	I. (04)	(Technická infrastruktura v obci) Vodovod, a kanalizace a plyn	1,00
5	II. (05)	(Dopravní obslužnost obce) Železniční a autobusová zastávka	0,95
6	IV. (06)	(Občanská vybavenost v obci) Omezenou vybavenost (obchod, lékař, pošta, škola)	0,90

ZC základní cena pozemku 215,36 Kč

Index trhu It

Kvalitativní pásma pozemků komunikace

Číslo	Znak	Popis	Hodnota Vi
1	III.	(Kategorie a charakter pozemní komunikace) účel.komunikace	-0,25
2	III.	(Charakter a zastavěnost území) v kat.území mimo sídelní části obce, v nezastavěném území	-0,30
3	II.	(Povrchy) Nezpevněný povrch	-0,03
4	II.	(Vlivy ostatní) Bez dalších vlivů	0,00
5	I.	(Komerční využití) Bez možnosti komerčního využití	0,30

I index cenového porovnání 0,126

ZCm základní cena pozemku upravená 27,14 Kč

ZCm základní cena pozemku minimální 30,00 Kč

Základní cena /m² činí nejméně 30 Kč pro stav.pozemky, 20 Kč pro zastavěné pozemky a 10 Kč pro nezastavěné pozemky

Seznam parcel :

Parcela	Kultura	Výměra [m ²]	Cena pozemku
231/14	ostatní plocha	174	4 722,36 Kč

 výměra celkem: 174 m²
 výsledná cena zaokrouhlená : 4 720,00 Kč

* * *

Budovy - §12, vyhl.457/2017 Sb.

Kotelna

 Objekt je o obdélníkového půdorysu, podsklepený v malé části, samostatný umístěný jižně od provozní budovy, vchod je nízkou přístavbou

Objekt byl postaven dle sdělených údajů v roce 1933, opravy v 80.letech 20.st., v posledních letech je neudržovaný, neužívaný

Ve stavbě je krytý vchod, soc.zařízení pro pracovníky kotelny (WC a sprchový kout), velká kotelna, rozvodna a dílna

Konstrukce jsou zděné cca 60 cm, stropy rovné na části stavby, krov sedlový krytý vlnitým eternitem (poškozeno), klemp.konstrukce pozinkové, fasádní omítky vápenné, schody betonové, vnitřní kovové, dveře hladké, okna jednoduchá, podlahy beton či dlažba, elektro motorové poškozené, odpady do sùpolečné jímky, zvláštní vybavení není

Výpočet obest.prostor pro ocenění :

 Spodní stavba: $(4,20 \times 9,30 + 6,00 \times 6,50) \times 2,40 = 187,344 \text{ m}^3$
 Vrchní stavba: $18,80 \times 14,80 \times (6,70 + 2,80/2) + 8,10 \times 2,20 \times 2,50 = 2298,294 \text{ m}^3$

OP = $187,344 + 2298,294 = 2485,638 \text{ m}^3$

Zastavěná plocha podlaží :

1.PP = $4,20 \times 9,30 + 6,00 \times 6,50 = 78,06 \text{ m}^2$

1.NP = $18,80 \times 14,80 + 8,10 \times 2,20 = 296,06 \text{ m}^2$

Vybavení :

Konstrukce	Vybavení	Podíl	Stáří	Živ.
Základy včetně zemních prací	standard			
Svislé konstrukce	standard			
Stropy	podstandard			
Zastřešení mimo krytinu	standard			
Krytiny střech	podstandard			
Klempířské konstrukce	podstandard			
Úpravy vnitřních povrchů	standard			
Úpravy vnějších povrchů	standard			
Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se			
Schody	standard			
Dveře	standard			
Vrata	standard			
Okna	standard			

Povrch podlah	standard
vytápění	standard
Elektroinstalace	standard
Bleskosvod	standard
Vnitřní vodovod	standard
Vnitřní kanalizace	standard
Vnitřní plynovod	neuvažuje se
Ohřev teplé vody	standard
vybavení kuchyně	neuvažuje se
Vnitřní hygienická zařízení včetně	standard
výtahy	neuvažuje se
Ostatní	chybí
Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažuje se

Výpočet koeficientu K4:

Základní koeficient K4			1,000
Stropy	-0,540 x 1,000 x	0,123	-0,066
Krytiny střech	-0,540 x 1,000 x	0,023	-0,012
Klempířské konstrukce	-0,540 x 1,000 x	0,006	-0,003
Ostatní	-0,540 x 1,852 x	0,064	-0,064
Výsledná hodnota K4:			0,854

1.PP - výška: 2,40 m ,zast.pl.: 78.06 m2
 1.NP - výška: 9,50 m ,zast.pl.: 296.06 m2

Výpočet opotřebení proveden analytickou metodou

- Základy včetně zemních prací			
86 / 100 x 10,40x 1/ 0,854			10,473 %
- Svislé konstrukce			
86 / 100 x 23,30x 1/ 0,854			23,464 %
- Stropy	podstandard		
86 / 100 x 12,30x 0.46 x 1/ 0,854			5,698 %
- Zastřešení mimo krytinu			
86 / 100 x 6,30x 1/ 0,854			6,344 %
- Krytiny střech	podstandard		
86 / 100 x 2,30x 0.46 x 1/ 0,854			1,065 %
- Klempířské konstrukce	podstandard		
86 / 100 x 0,60x 0.46 x 1/ 0,854			0,278 %
- Úpravy vnitřních povrchů			
86 / 100 x 5,40x 1/ 0,854			5,438 %
- Úpravy vnějších povrchů			
86 / 100 x 3,20x 1/ 0,854			3,222 %
- Schody			
86 / 100 x 3,00x 1/ 0,854			3,021 %
- Dveře			
86 / 100 x 3,10x 1/ 0,854			3,122 %
- Vrata			
86 / 100 x 0,30x 1/ 0,854			0,302 %
- Okna			
86 / 100 x 4,30x 1/ 0,854			4,330 %
- Povrch podlah			
86 / 100 x 3,00x 1/ 0,854			3,021 %
- vytápění			
86 / 100 x 1,70x 1/ 0,854			1,712 %
- Elektroinstalace			
86 / 100 x 7,30x 1/ 0,854			7,351 %
- Bleskosvod			
86 / 100 x 0,30x 1/ 0,854			0,302 %

- vnitřní vodovod		
86 / 100 x 1,90x 1/ 0,854		1,913 %
- vnitřní kanalizace		
86 / 100 x 1,70x 1/ 0,854		1,712 %
- Ohřev teplé vody		
86 / 100 x 0,40x 1/ 0,854		0,403 %
- vnitřní hygienická zařízení vč		
86 / 100 x 2,80x 1/ 0,854		2,820 %

Celkem: 85,992 %

Výpočet ceny stavby

=====

Typ stavby : M

Základní cena typu : 3 076 Kč

Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce K1	0,939
Koeficient přepočtu podle prům. zastavěné plochy K2	0,955
Koeficient přepočtu podle průměrné výšky podlaží K3	0,562
Koeficient vybavení stavby K4	0,854
Polohový koeficient K5	0,800
Koeficient změny cen staveb Ki	2,333
Základní cena upravená ZCU :	2 470,89 Kč

Obestavěný prostor m3: 6 457,035

Výchozí cena stavby : 15 954 623,21 Kč

Cena po odpočtu opotřebení 85,99 % 2 235 242,71 Kč

Index trhu It: (f.celek)-"výroba*" 0,940

Index polohy Ip: (f.celek)-"výroba*" 0,400

Výsledná cena zaokrouhlená : 840 450,00 Kč

* * *

Vedlejší stavby - §16, vyhl.457/2017 sb.

Vodárna

Objekt je obdélníkového půdorysu, částečně zapuštěný pod úroveň terénu. Připojený ke kotelně a požární nádrži vodovodním a elektrickým vedením. Byl postaven dle sdělených údajů v po,letech min.století. V době prohlídky byl vnitřní prostor objektu nepřístupný

Konstrukce jsou zděné 30 cm, plochý krov krytý plechem, omítky vápenné, podlaha beton hrubý, elektro motorové, okno jednoduché

Vnitřní vybavení přes 20 roků neuzíváno, pravděpodobně nefunkční

Vybavení :

Konstrukce	Vybavení	Podíl Stáří	Živ. OP
------------	----------	-------------	---------

Výpočet koeficientu K4:

 Základní koeficient K4 1,000
 Výsledná hodnota K4: 1,000

Výpočet opotřebení proveden analytickou metodou

- Základy		
26 / 50 x 7,10x 1/ 1,000		3,692 %
- Obvodové stěny		
26 / 50 x 31,80x 1/ 1,000		16,536 %
- Stropy		
26 / 50 x 19,80x 1/ 1,000		10,296 %
- Krov		
26 / 50 x 7,30x 1/ 1,000		3,796 %
- Krytina		
26 / 50 x 8,10x 1/ 1,000		4,212 %
- Klempířské práce		
26 / 50 x 1,70x 1/ 1,000		0,884 %
- Úprava povrchů		
26 / 50 x 6,10x 1/ 1,000		3,172 %
- Dveře		
26 / 50 x 3,00x 1/ 1,000		1,560 %
- Okna		
26 / 50 x 1,10x 1/ 1,000		0,572 %
- Podlahy		
26 / 50 x 8,20x 1/ 1,000		4,264 %
- Elektroinstalace		
26 / 50 x 5,80x 1/ 1,000		3,016 %

Typ stavby : B

Rozměry : 4,0x5,5x2,10 m

Základní cena typu, ZC:		1250,00 Kč
Korekce zákl.ceny :		
Koeficient vybavení stavby K4 :	x	1,000
Polohový koeficient K5 :	x	0,800
Koeficient změny cen staveb Ki :	x	2,164
Základní cena upravená :		2 164,00 Kč

Obestavěný prostor :		46,200 m ³
Stáří stavby :		59 roků
Opotřebení:		52,000 %
Index trhu It: (f.celek)-"Pozemky stavební -provoz"		0,940
Index polohy Ip: (f.celek)-"Pozemky stavební -provoz"		0,400

Výsledná cena zaokrouhlená : 18 040,00 Kč

* * *

Inženýrské stavby - §17, vyhl.457/2017 sb.

Inženýrské stavby

Požární nádrž stojí na pozemku 206/6

Nález:

 SKP: 46.21.64.2.2.3
 Požární nádrž
 Množství prvku: [m3] 400,000
 Jednotková cena = 1107,00 Kč
 Polohový koeficient K5 : 0,80
 Koeficient změny cen staveb Ki : x 2,370
 Index trhu It: (f.celek)-"Pozemky stavební -provoz" 0,940
 Index polohy Ip: (f.celek)-"Pozemky stavební -provoz" 0,400
 Vlastnický podíl k položce : 1
 Základní cena upravená : 315 670,35 Kč
 Předpokl.životnost : od roku 1981 do roku 2031 = 50 roků
 Amort.: 100/ 50 = 2,00 ročně x 36 r.= 72,00 % - 227 282,65 Kč
Cena položky zaokrouhlená : 88 390,00 Kč

Výsledná cena zaokrouhlená : 88 390,00 Kč

* * *

R E K A P I T U L A C E :

=====

Pozemky stavební -provoz	.....	63 160,00 Kč
Pozemky stavební -kom.	.....	4 720,00 Kč
Kotelna	.....	840 450,00 Kč
Vodárna	.....	18 040,00 Kč
Inženýrské stavby	.....	88 390,00 Kč

celkem cena administrativní: 1 014 760,00 Kč

* * *

Odhad obvyklé (tržní) ceny nemovitostí

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Obvyklá cena nemovitostí se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k nim dostupné informace. Musí zohledňovat specifika a odlišnosti dané oceňované nemovitosti.

Porovnávací metoda je způsob ocenění nemovitosti na základě výše uvedených předpokladů. Toto srovnání je provedeno na základě znalostí místního trhu s nemovitostmi, konzultacemi s pracovníky realitních kanceláří, informacemi z realitní inzerce a studiem realitních serverů.

Rovněž metodika uplatňovaná při určování ceny nemovitosti podle cenové vyhlášky používá koeficienty It, Ip a Iv (indexy trhu, polohy a vybavení, které administrativní cenu přibližují ceně obvyklé v dané oblasti. Výpočet se tak stává jedním z prvků při určení ceny obvyklé.

Faktory ovlivňující obvyklou cenu:

- cena zjištěná podle oceňovacího předpisu
- poloha oceňované nemovitosti
- územní plán obce
- kvalita životního prostředí
- okamžitá kupní síla obyvatelstva

Ceny jsou porovnávány s průzkumem nabídek na realitních serverech

Srovnatelné objekty jsou popsány v minulém znaleckém posudku č.4403-92/2017, na který tento posudek navazuje

Kladný vliv na cenu

- poloha cca 27 km od dálnice D1
- stavební stav budov je celkem dobrý

Záporný vliv na cenu

- výměra pozemků této části areálu je malá
- objekty nebyly užívány a udržovány delší dobu, cca 15 roků

Oceňovaná nemovitost
=====

Celkově se jedná o část bývalého výrobního areálu firmy Čemolen.

Oceňovaná část nemovitosti se nachází JV od silnice na Ledec nad Sázavou, naproti hlavní části areálu

Sestává z kotelny, vodárny, požární nádrže a manipulační plochy

Stavby vč.pozemků

Cena obecná těchto prvků se v současnosti a při zachování účelu používání může pohybovat okolo cca 500.000 Kč



V Havlíčkově Brodě, dne 10.05.2019

ing. Petr Žáček
soudní znalec
Pod vodárnou 3837
580 01 Havlíčkův Brod

Tel. 737 905 817
mailto:zaphb.mail@gmail.com
http: www.zaphb.com

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.8.1985 pod č.j.spr.1803/85 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí
Znalecký posudek je zapsán pod výše uvedeným číslem ve znaleckém deníku
Znalečné a úhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace*

Posudky 4580-41/2019 – 4584-45/2019

Čj. 60548, 60549, 60550, 60951 a 60952

Celkový závěr

I.

Posudek 4580-41/2019 , zakázka 60548, katastr Leština u světlé

Cena obecná - celková suma . . . 2.500.000 Kč
Z toho 1/2 činí 1.250.000 Kč

II.

Posudek 4581-42/2019 , zakázka 60549, katastr Leština u světlé

Cena obecná - celková suma . . . 3.050.000 Kč
Z toho 1/2 činí 1.525.000 Kč

III.

Posudek 4582-43/2019 , zakázka 60550, katastr Leština u světlé

Cena obecná - celková suma . . . 1.450.000 Kč
Z toho 1/2 činí 725.000 Kč

IV.

Posudek 4583-44/2019 , zakázka 60951, katastr Ledeč nad Sázavou
(zakázka má být pravděpodobně 60551)

Cena obecná - celková suma 70.000 Kč
Z toho 1/2 činí 35.000 Kč

V.

Posudek 4584-45/2019 , zakázka 60952, katastr Leština u světlé
(zakázka má být pravděpodobně 60552, katastr je Vrbice u Leštiny)

Cena obecná - celková suma 500.000 Kč
Z toho 1/2 činí 250.000 Kč

V Havlíčkově Brodě, 17.května 2019

**Ing. Petr
Žáček**

Digitálně podepsal Ing. Petr Žáček
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-11009870,
o=Ing. Petr Žáček [IČ 11009870], ou=1,
cn=Ing. Petr Žáček, sn=Žáček,
givenName=Petr, serialNumber=P296564
Datum: 2019.05.17 12:54:09 +02'00'