

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo 17 - 571/2013

o obvyklé (tržní) ceně zemědělských staveb postavených na p.p.č. 224/1; 224/2; 224/3 a 226/1; 226/2 a 266 a 270/3 a 271/1; 271/2; 271/3 v areálu Zemědělského družstva AGROTRADE a pozemkových parcel číslo 782/38 a 782/40 ve městě Pardubice, v katastrálním území Staré Čívce, okres Pardubice.



Objednavatel posudku: **1.správcovská konkurzní v.o.s.
Třída Míru 67,
530 02 Pardubice**

Účel posudku: **Zjištění obvyklé ceny**

Posudek vypracoval: **Ing.Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice
mobil: + 420 777 092 200
e-mail:zdenek.vasak@seznam.cz**

Starý Mateřov dne 10.11.2013

Výtisk číslo :

A. N Á L E Z

1. Znalecký úkol :

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé (tržní) ceně zemědělských staveb postavených na p.p.č. 224/1; 224/2; 224/3 a 226/1; 226/2 a 266 a 270/3 a 271/1; 271/2; 271/3 v areálu Zemědělského družstva AGROTRADE a pozemkových parcel číslo 782/38 a 782/40 ve městě Pardubice, v katastrálním území Staré Čívce, okres Pardubice, dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví číslo 22, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice dne 1.7.2013, ke dni 10.11.2013.

2. Podklady pro vypracování posudku :

- Zhotovené Katastrálním úřadem
- výpis z LV č. 22 pro k.ú.Staré Čívce, řízení PÚ 4650/2013 ze dne 01.07.2013
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV :

LV č. 22 pro k.ú.Staré Čívce

1	JZD československo-sovětského Staré Čívce, 530 06 Pardubice	00127728
---	--	----------

4. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci :

Místní šetření bylo provedeno dne 2.7.2013 za přítomnosti znalce a pana Ing.Švece Karla - ředitele fy.Agrotrade.

Při místním šetření byly prohlédnuty a zaměřena laserovým dálkoměrem HILTI PD 25 oceňované nemovitosti a provedena fotodokumentace digitálním fotoaparátem OLYMPUS VR-310.

Znalec neručí za úplnost a pravdivost předaných podkladů i podaných informací a nenese právní důsledky nepřesností z chybných podkladů vyplývajících.

5. Celkový popis nemovitostí :

Oceňované nemovitosti jsou využívány k zemědělské výrobě a skladování zemědělských produktů a jsou postaveny v areálu fy.AGROTRADE v zastavěné části města Pardubic a jsou napojeny na elektrickou a plynovou přípojku.

Dle výpovědi pana Ing.Karle Švece jsou v majetku fy.AGROTRADE technologie váhy, elektrická přípojka a unimo buňka na stp.č. 266, dále technologie posklizňové linky umístěná v posklizňové hale postavené na stp.č. 270/3 a plynová a elektrická přípojka k této technologii, dále zásobníky včetně technologie navazující na technologii z posklizňové haly postavené vedle posklizňové haly na stp.č. 270/1 a 270/2, dále technologie na výrobu a sušení granulí a plynová a elektrická přípojka k této technologii v sušárně a úpravně krmiv postavené na stp.č. 271/1; 271/2 a 271/3; elektrická přípojka ke skladu postavením na stp.č. 226/1 a 226/2, elektrická přípojka ke kravínu K147 postaveném na stp.č. 224/1; 224/2 a 224/3, proto ocenění technologie a přípojek není součástí tohoto znaleckého posudku.

Všechny oceňované stavby - posklizňová hala, přístřešek, sušárna a úpravna krmiv, sklad, kravín K147, váha jsou postaveny na cizích pozemcích a proto ocenění těchto pozemků není součástí tohoto znaleckého posudku.

Pozemkové parcely číslo 782/38 a 782/40 jsou zastavěny stavbou - zpevněnou plochou, která je využívána jako chodník podél komunikace v ulici Přeloučská, která je ve vlastnictví města Pardubice a proto její ocenění není součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle souborných informací Malého lexikonu obcí ČR, vydaného Českým statistickým úřadem je ve městě Pardubice do 31.1.2013 počet obyvatel 90 401 a od 1.2.2013 počet obyvatel 89 552.

6. Prohlášení :

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mě ve smyslu ustanovení § 11 zákona číslo 444 ze dne 6.prosince 2011, kterým se mění zákon číslo 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

7. Datum k němuž se ocenění provádí :

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 10.11.2013.

B. P O S U D E K

List vlastnictví 22

1. Hlavní stavby
 - 1.1 Kravín K 174
 - 1.2 Sklad
 - 1.3 Sušárna a úpravna krmiv
 - 1.4 Posklizňová hala
2. Vedlejší stavby
 - 2.1 Váha
 - 2.2 Přístřešek
3. Inženýrské stavby
 - 3.1 Nájezdy k přístřešku
4. Pozemky
 - 4.1 Ostatní plocha

1. Hlavní stavby

1.1 Kravín K 174

1.1.1 Nález

Kravím K174 je typový zděný jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt, který byl postaven v roce 1970 na stp.č. 224/1; 224/2 a 224/3, které jsou ale jiného vlastníka, a dnes je využíván jako sklad.

Do kravína se vstupuje vraty do přípravný, ze které jsou přístupné sklady, umývárna, mléčnice a chlév pro ustájení skotu, ze které je přístupná místnost pro manipulaci s mrvou.

Základy jsou z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou zděné z cihel na tloušťku 45 cm. Vnitřní sloupy jsou betonové s betonovými průvlaky a betonovými krokviemi. Střecha je pultová, kdy v polovině půdorysu jsou střechy vzájemně navýšeny od sebe zdí ve kterých je umístěn pás oken, kterými je přisvětlován chlév pro ustájení skotu. Krytina střechy je z vlnitých azbestocementových desek na dřevěném bednění. Podhled střechy je z dřevěného omítnutého bednění. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, vnější vápenocementové hladké. Keramickými obklady je obložena mléčnice, umývárna. Dveře jsou dřevěné plné do ocelových zárubní. Vrata jsou dřevěná. Okna jsou dřevěná jednoduše zasklená. Podlahy jsou ze stájové dlažby a betonové mazaniny. Vytápění chybí. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod je osazen. Vnitřní vodovod je z ocelových trubek. Odkanalizována je přípravná a chlévy do vyvážecí jímky. Plyn není zaveden. Ohřev teplé vody chybí. Umyvadla a WC chybí.

Kravín je velmi špatném stavu, je využíván pouze pro skladování, střecha je místy propadlá nad chlévy, nad částí místnosti pro manipulaci s mrvou chybí, vnitřní i vnější omítky jsou zčásti opadané, rovněž keramické obklady jsou místy opadané, elektroinstalace je nefunkční - objekt je odpojen od elektrické sítě, rovněž vnitřní rozvody vody jsou nefunkční - objekt je odpojen od vodovodní přípojky.

1.1.2 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$((53,676+5,94) \times 23,058) + (9,00 \times 2,00) + (3,40 \times 18,30) =$	$1.454,85 \text{ m}^2$

Zastavěná plocha podlaží celkem $1.454,85 \text{ m}^2$

Počet podlaží: 1

Průměrná zast. plocha podlaží: $1.454,85 \text{ m}^2 / 1 = 1.454,85 \text{ m}^2$

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	1.454,85	/	1.454,85
	5,120000 m		

Průměrná výška podlaží $5,12 \text{ m}$

Obestavěný prostor

Spodní stavba $0,00 \text{ m}^3$

Vrchní stavba

$1454,85 \times (0,10 + 2,955 + 0,5 \times (5,117 - 3,834)) =$ $5.377,85 \text{ m}^3$

Zastřešení $0,00 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem $5.377,85 \text{ m}^3$

1.1.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala

Účel užití: skladování a úprava zeměděľ. produktů

Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / p = 0,92 + 6,60 / 1.454,85 \text{ m}^2 = 0,925$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80 / v + 0,30 = 2,80 / 5,12 \text{ m} + 0,30 = 0,847$$

1.1.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy betonové pasy	S	0,12300	100	1,00	0,12300
02 Svislé konstrukce zděné z cihel na tloušťku 45 cm	S	0,29800	100	1,00	0,29800
03 Stropy chybí	Ch	0,09100	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení dřevěné vazníky na betonových krokvlích	S	0,11200	100	1,00	0,11200
05 Krytiny střecl azbestocementové vlnité desky	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce z pozinkovaného pleclu	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů vá penné omítky	S	0,06000	100	1,00	0,06000
08 Úpravy vněj. povrchů vá penocementové pmítky	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody chybí	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře dřevěné plné	S	0,02100	100	1,00	0,02100
12 Vrata dřevěná	S	0,02400	100	1,00	0,02400
13 Okna dřevěná jednoduše zasklená	S	0,04400	100	1,00	0,04400
14 Povrchy podlah stájová dlažba, betonová mazanina	S	0,04900	100	1,00	0,04900
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04800	70	1,00	0,03360
16 Elektroinstalace světelná i motorová	N	0,04800	30	1,54	0,02218
17 Bleskosvod ano	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000

nevyskytuje se

Koeficient vybavení stavby K_4	0,858
----------------------------------	-------

1.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby:	2013 - 1970 = 43 r.
Předpokládaná životnost:	100 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 100 r. × 43 r. = 43,00 %

1.1.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "K")		1.468,00 Kč/m ³
Koeficienty:		
konstrukce	K_1 (příloha č. 4, pol. č. 1)	× 1,075
průměr.ZP	K_2 (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	× 0,925
prům.výška	K_3 (podle průměrné výšky podlaží)	× 0,847
vybavení	K_4	× 0,858
poloha	K_5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	× 1,100
změna ceny	K_i (příloha č. 38, CZ-CC 1271)	× 2,165
prodejnost	K_p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.6)	× 0,291
Základní cena upravená ZCU		735,17 Kč/m ³
Obestavěný prostor	×	5.377,85 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		3.953.633,98 Kč
Snížení o opotřebení	43,00 %	-1.700.062,61 Kč
Zjištěná cena - Kravín K 174		2.253.571,37 Kč

1.2 Sklad

1.2.1 Nález

Sklad je jednopodlažní, zděný nepodsklepený objekt, který byl postaven v roce 1970 na stp.č. 226/1 a 226/2, které jsou ale jiného vlastníka, a je využíván pro skladování zemědělské techniky.

Základy jsou z betonových pasů. Obvodové stěny jsou zděné. Střecha je sedlová z ocelových vazníků s krytinou z asfaltové lepenky. Žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky chybí, vnější jsou vápenocementové hrubé. Okna a dveře chybí. Vrata jsou ocelová s dřevěnou výplní. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Elektroinstalace je světelná, bleskosvod je osazen.

Objekt je v uspokojivém technickém stavu, vnější omítky jsou místy opadané u styku s okolním terénem, střechou místy zatéká.

1.2.2 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 42,30×15,30 =	647,19 m ²	7,75 m

Zastavěná plocha podlaží celkem	647,19 m ²
---------------------------------	-----------------------

Počet podlaží: 1

Průměrná zast. plocha podlaží: 647,19 m² / 1 = 647,19 m²

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	647,19	647,19	7,75
	/	×	=
			7,750000 m

Průměrná výška podlaží	7,75 m
------------------------	--------

Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m ³
Vrchní stavba	
42,30×15,30×(0,10+7,10+0,5×(7,75-7,10)) =	4.870,10 m ³
Zastřešení	0,00 m ³
Obestavěný prostor celkem	4.870,10 m ³

1.2.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala
Účel užití: skladování a úprava zeměděln. produktů
Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / p = 0,92 + 6,60 / 647,19 \text{ m}^2 = 0,930$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80 / v + 0,30 = 2,80 / 7,75 \text{ m} + 0,30 = 0,661$$

1.2.4 Konstrukce a vybavení stavby

Vzhledem k tomu, že objekt nemá vnitřní omítky, dveře, okna, ponechávám koeficient vybavení stavby dle propočtu.

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy betonové pasy	S	0,12300	100	1,00	0,12300
02 Svislé konstrukce zděné z cihel na tl. 45 cm	S	0,29800	100	1,00	0,29800
03 Stropy chybí	Ch	0,09100	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení vazníky	S	0,11200	100	1,00	0,11200
05 Krytiny střech asfaltová lepenka	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů chybí	Ch	0,06000	100	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů vápenocementové omítky	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody chybí	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře chybí	Ch	0,02100	100	0,00	0,00000
12 Vrata dřevěná a ocelová	S	0,02400	100	1,00	0,02400
13 Okna chybí	Ch	0,04400	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah betonová mazanina	S	0,04900	100	1,00	0,04900

15	Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace odpojena	Ch	0,04800	100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod ano	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24	Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25	Ostatní chybí	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby K_4 0,677

1.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2013 - 1970 = 43 r.
Předpokládaná životnost: 100 r.
Celkové opotřebení: $100 \% / 100 \text{ r.} \times 43 \text{ r.} = 43,00 \%$

1.2.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "K")		1.468,00 Kč/m ³
Koeficienty:		
konstrukce	K_1 (příloha č. 4, pol. č. 1)	$\times 1,075$
průměr.ZP	K_2 (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	$\times 0,930$
prům.výška	K_3 (podle průměrné výšky podlaží)	$\times 0,661$
vybavení	K_4	$\times 0,677$
poloha	K_5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	$\times 1,100$
změna ceny	K_i (příloha č. 38, CZ-CC 1271)	$\times 2,165$
prodejnost	K_p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.6)	$\times 0,291$
Základní cena upravená ZCU		455,15 Kč/m ³
Obestavěný prostor		$\times 4.870,10 \text{ m}^3$
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		2.216.626,02 Kč
Snížení o opotřebení 43,00 %		-953.149,19 Kč
Zjištěná cena - sklad		1.263.476,83 Kč

1.3 Sušárna a úpravna krmiv

1.3.1 Nález

Sušárna a úpravna krmiv je jednopodlažní, nepodsklepený ocelový objekt postavený v roce 1971 na stp.č. 271/1+ 271/2 a 271/3, které jsou ale jiného vlastníka, a je využívána pro sezónní lisování a sušení granulí z vojtěšky a k jejímu uskladnění.

Základy jsou z betonových pasů bez izolace proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou zděné do výšky cca 60 cm a z ocelových sloupů jednostranně opláštěných vlnitým plechem. Střecha je sedlová s ocelovými vazníky s hliníkovou krytinou a pultová také s ocelovými vazníky s plechovou krytinou. Žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější vápenocementové. Ocelové konstrukce jsou opatřeny nátěrem. Dveře a vrata jsou ocelová, okna jsou ocelová jednoduše zasklená. Podlaha je z betonové mazaniny. Elektroinstalace je světelná i motorová.

Bleskosvod je osazen. V sušárně je osazena linka na výrobu granulí, která je napojena na plynovou přípojku, která je ale jiného vlastníka.

Objekt je v dobrém stavu, nátěry jsou místy opršelé, ocelové konstrukce jsou místy napadené korozí, omítky jsou místy opadané zejména u styku s okolním terénem.

1.3.2 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$60,10 \times 12,20 + 2,90 \times 3,25 + 9,80 \times 9,10 =$	$831,83 \text{ m}^2$

Zastavěná plocha podlaží celkem $831,83 \text{ m}^2$

Počet podlaží: 1

Průměrná zast. plocha podlaží: $831,83 \text{ m}^2 / 1 = 831,83 \text{ m}^2$

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	831,83	/	831,83

Průměrná výška podlaží $7,25 \text{ m}$

Obestavěný prostor

Spodní stavba $0,00 \text{ m}^3$

Vrchní stavba

$(60,10 \times 12,20 \times (0,10 + 6,113 + 0,5 \times (7,245 - 6,113))) +$

$(2,90 \times 3,25 \times 4,50) +$

$(9,80 \times 9,10 \times (0,10 + 3,60 + 0,5 \times (4,50 - 3,60))) =$

$5.383,01 \text{ m}^3$

Zastřešení $0,00 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem $5.383,01 \text{ m}^3$

1.3.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala

Účel užití: skladování a úprava zeměděľ. produktů

Konstrukce: kovové

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / p = 0,92 + 6,60 / 831,83 \text{ m}^2 = 0,928$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80 / v + 0,30 = 2,80 / 7,25 \text{ m} + 0,30 = 0,686$$

1.3.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy betonové pasy	S	0,12300	100	1,00	0,12300
02 Svislé konstrukce zděné z cihel plných a ocelové sloupy jednostranně opláštěné	S	0,29800	100	1,00	0,29800
03 Stropy chybí	Ch	0,09100	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení ocelové vazníky	S	0,11200	100	1,00	0,11200

05	Krytiny střech hliníkový vlnitý plech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06	Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07	Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06000	10	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitř. povrchů pouze omítky podezdívky	Ch	0,06000	90	0,00	0,00000
08	Úpravy vněj. povrchů vápenocementová omítka	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09	Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10	Schody chybí	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11	Dveře ocelové	S	0,02100	100	1,00	0,02100
12	Vrata ocelová	S	0,02400	100	1,00	0,02400
13	Okna ocelová jednoduše zasklená	S	0,04400	100	1,00	0,04400
14	Povrchy podlah betonová mazanina	S	0,04900	100	1,00	0,04900
15	Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,04800	50	1,00	0,02400
16	Elektroinstalace světelná i motorová	N	0,04800	50	1,54	0,03696
17	Bleskosvod chybí	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24	Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25	Ostatní nevyskytuje se	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby K_4

0,805

1.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2013 - 1971 = 42 r.

Předpokládaná životnost: 100 r.

Celkové opotřebení: $100 \% / 100 \text{ r.} \times 42 \text{ r.} = 42,00 \%$

1.3.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "K")

1.468,00 Kč/m³

Koeficienty:

konstrukce	K_1 (příloha č. 4, pol. č. 7)	× 0,948
průměr.ZP	K_2 (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	× 0,928
prům.výška	K_3 (podle průměrné výšky podlaží)	× 0,686
vybavení	K_4	× 0,805
poloha	K_5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	× 1,100

změna ceny	K_i (příloha č. 38, CZ-CC 1271)	$\times 2,165$
prodejnost	K_p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.6)	$\times 0,291$
Základní cena upravená ZCU		494,25 Kč/m ³
Obestavěný prostor		$\times 5.383,01 \text{ m}^3$
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		2.660.552,69 Kč
Snížení o opotřebení	42,00 %	-1.117.432,13 Kč
Zjištěná cena - sušárna a úpravna kr		1.543.120,56 Kč

1.4 Posklizňová hala

1.4.1 Nález

Posklizňová hala je jednopodlažní, nepodsklepený, jednostranně opláštěný ocelový a zděný objekt, který byl postaven v roce 1971 na stp.č. 270/3, která je ale jiného vlastníka; a je využívána ke zpracování obilí. V hale je nad částí půdorysu vestavěno patro.

Základy jsou z betonových pasů bez izolace proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou zděné z cihel a z ocelových sloupů jednostranně opláštěných deskami z vlnitého plechu. Vestavěný strop je betonový. Střecha je sedlová s ocelovými vazníky s hliníkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější vápenocementové. Ocelové konstrukce jsou opatřeny nátěrem. Schody do vestavěného patra jsou ocelové. Dveře a vrata jsou ocelová. Okna jsou ocelová jednoduše zasklená. Podlaha je z betonové mazaniny. Elektroinstalace je světelná i motorová, bleskosvod je osazen.

V posklizňové hale je osazena technologie na sušení obilovin, která je napojena na plynovou přípojku, která je ale jiného vlastníka.

Objekt je v dobrém stavu, nátěry jsou místy opršelé, ocelové konstrukce jsou místy napadené korozí, omítky jsou místy opadané zejména u styku s okolním terénem.

1.4.2 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 15,55×18,08 =	281,14 m ²	10,06 m
Zastavěná plocha podlaží celkem	281,14 m ²	
Počet podlaží: 1		
Průměrná zast. plocha podlaží: 281,14 m ² / 1 = 281,14 m ²		

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	281,14	/	281,14 × 10,06 = 10,060000 m
Průměrná výška podlaží			10,06 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m ³
Vrchní stavba	
15,55×18,08×(0,10+9,252+0,5×(10,057-9,252)) =	2.742,42 m ³
Zastřešení	0,00 m ³
Obestavěný prostor celkem	2.742,42 m ³

1.4.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala

Účel užití: skladování a úprava zeměděľ. produktů

Konstrukce: kovové

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / p = 0,92 + 6,60 / 281,14 \text{ m}^2 = 0,943$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80 / v + 0,30 = 2,80 / 10,06 \text{ m} + 0,30 = \text{min. } 0,600$$

Podle § 3 odst. 3 nesmí být menší než 0,60.

1.4.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy betonové pasy	S	0,12300	100	1,00	0,12300
02 Svislé konstrukce zděné z cihel a ocelové sloupy jednostranně opláštěné	S	0,29800	100	1,00	0,29800
03 Stropy betonové	S	0,09100	100	1,00	0,09100
04 Zastřešení ocelové vazníky	S	0,11200	100	1,00	0,11200
05 Krytiny střech hliníkový vlnitý plech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů vápenné omítky	S	0,06000	100	1,00	0,06000
08 Úpravy vněj. povrchů vápenocementové omítky	S	0,03200	100	1,00	0,03200
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody ocelové	S	0,00700	100	1,00	0,00700
11 Dveře ocelové	S	0,02100	100	1,00	0,02100
12 Vrata ocelová	S	0,02400	100	1,00	0,02400
13 Okna jednoduše zasklená	S	0,04400	100	1,00	0,04400
14 Povrchy podlah betonová mazanina	S	0,04900	100	1,00	0,04900
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04800	50	1,00	0,02400
16 Elektroinstalace světelná i motorová	N	0,04800	50	1,54	0,03696
17 Bleskosvod ano	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000

21	Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24	Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25	Ostatní	Ch	0,05200	100	0,00	0,00000
nevyskytuje se						

Koeficient vybavení stavby K ₄	0,961
---	-------

1.4.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2013 - 1971 = 42 r.
Předpokládaná životnost: 100 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. × 42 r. = 42,00 %

1.4.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "K")	1.468,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
konstrukce K ₁ (příloha č. 4, pol. č. 7)	× 0,948
průměr.ZP K ₂ (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	× 0,943
prům.výška K ₃ (podle průměrné výšky podlaží)	× 0,600
vybavení K ₄	× 0,961
poloha K ₅ (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	× 1,100
změna ceny K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1271)	× 2,165
prodejnost K _p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.6)	× 0,291
Základní cena upravená ZCU	524,40 Kč/m ³
Obestavěný prostor	× 2.742,42 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	1.438.125,05 Kč
<u>Snížení o opotřebení 42,00 %</u>	<u>-604.012,52 Kč</u>
Zjištěná cena - posklizňová hala	<u>834.112,53 Kč</u>

1.5 Celkem hlavní stavby

1.1 Kravín K 174	2.253.571,37 Kč
1.2 Sklad	1.263.476,83 Kč
1.3 Sušárna a úpravna krmiv	1.543.120,56 Kč
<u>1.4 Posklizňová hala</u>	<u>834.112,53 Kč</u>
Zjištěná cena celkem	<u>5.894.281,29 Kč</u>

2. Vedlejší stavby

2.1 Váha

2.1.1 Nález

Váha je jednopodlažní podsklepený objekt, který je tvořen betonovou vanou z monolitického betonu se stropem s roštem, kde je umístěna elektrická váha, která je ale jiného vlastníka, která váží nákladní automobily stojící na roštu. Výstupy z váhy - zvažovaná hmotnost, jsou zobrazovány v unimo buňce umístěné vedle váhy, která je ale jiného vlastníka a proto její ocenění není součástí tohoto znaleckého posudku. Váha byla postavena v roce 1975 na stp.č. 266, která je ale jiného vlastníka.

2.1.2 Výměra: 84,00 m³

2.1.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2013 - 1975 = 38 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 50 r. × 38 r. = 76,00 %

2.1.4 Ocenění (§ 4)

Základní cena (příloha č. 5, pol.č. 2.4)	1.894,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
poloha K ₅ (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	× 1,100
změna ceny K _i (příloha č. 38, CZ-CC 125221)	× 2,095
prodejnost K _p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.9)	× 0,695
Základní cena upravená	3.033,48 Kč/m ³
Výměra	× 84,00 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	254.812,32 Kč
Snížení o opotřebení 76,00 %	-193.657,36 Kč
Zjištěná cena - váha	61.154,96 Kč

2.2 Přístřešek

2.2.1 Nález

Přístřešek je jednopodlažní nepodsklepený objekt, který byl postaven v roce 1971 vedle posklizňové linky na stp.č. 270/3, která je ale jiného vlastníka.

Přístřešek je využíván jako zastřešené stání pro nakládku sypkých hmot na nákladní automobily z posklizňové linky.

Základy jsou z betonových pasů. Obvodové konstrukce jsou z ocelových sloupků se zastřešením pultovou střechou s plechovou krytinou. Nátěry ocelových konstrukcí jsou opršelé, ocelové konstrukce jsou napadeny korozí. Klempířské konstrukce chybí. Podlaha je z betonové mazaniny, elektroinstalace není zavedena.

2.2.2 Výměry

Obestavěný prostor

Spodní stavba	
6,80×15,55×1,10 =	116,31 m ³
Vrchní stavba	
6,80×15,55×(6,3+0,5×(6,50-6,30)) =	676,74 m ³
Zastřešení	0,00 m ³
Obestavěný prostor celkem	793,05 m ³

2.2.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení:	nepodsklepené, podsklepené do 1/2 ZP 1.NP
Svislá nosná konstrukce:	přístřešek
Velikost podkroví:	střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

2.2.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy betonové pasy	S	0,12200	100	1,00	0,12200

02	Obvodové stěny ocelové sloupky	S	0,31000	100	1,00	0,31000
03	Stropy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
04	Krov ocelové vazníky	S	0,33500	100	1,00	0,33500
05	Krytina plechová	S	0,12800	100	1,00	0,12800
06	Klempířské konstrukce chybí	Ch	0,04200	100	0,00	0,00000
07	Úpravy povrchů nátěr	S	0,06300	100	1,00	0,06300
08	Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09	Dveře	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10	Okna	S	0,00000	100	1,00	0,00000
11	Podlahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
12	Elektroinstalace	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby K_4 0,958

2.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2013 - 1971 = 42 r.

Předpokládaná životnost: 50 r.

Celkové opotřebení: $100 \% / 50 \text{ r.} \times 42 \text{ r.} = 84,00 \%$

2.2.6 Ocenění (§ 7)

Typ stavby "G" (příloha č. 8) 750,00 Kč/m³
Koeficient za podkroví -

Základní cena ZC 750,00 Kč/m³

Koeficienty:

vybavení K_4 × 0,958

poloha K_5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A) × 1,100

změna ceny K_i (příloha č. 38, CZ-CC 1274) × 2,093

prodejnost K_p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.6) × 0,291

Základní cena upravená ZCU 481,37 Kč/m³

Obestavěný prostor × 793,05 m³

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 381.750,48 Kč

Snížení o opotřebení 84,00 % -320.670,40 Kč

Zjištěná cena - přístřešek 61.080,08 Kč

2.3 Celkem vedlejší stavby

2.1 Váha 61.154,96 Kč

2.2 Přístřešek 61.080,08 Kč

Zjištěná cena celkem 122.235,04 Kč

3. Inženýrské stavby

3.1 Nájezdy k přístřešku

3.1.1 Nález

Kryt: monolitický betonový, slouží jako nájezd k ocelovému přístřešku přistavěnému u posklizňový haly. Postaveny v roce 1971.

3.1.2 Výměra

$$6,80 \times (7,25 + 7,25) = 98,60 \text{ m}^2$$

3.1.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2013 - 1971 = 42 r.
Předpokládaná životnost: 50 r.
Celkové opotřebení: $100 \% / 50 \text{ r.} \times 42 \text{ r.} = 84,00 \%$

3.1.4 Ocenění (§ 4)

Základní cena (příloha č. 5, pol.č. 5.2)	1.092,00 Kč/m ²
Koeficienty:	
poloha K ₅ (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	× 1,100
změna ceny K _i (příloha č. 38, kód 211223)	× 2,267
prodejnost K _p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.9)	× 0,695
Základní cena upravená	1.892,57 Kč/m ²
Výměra	× 98,60 m ²
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	186.607,40 Kč
Snížení o opotřebení 84,00 %	-156.750,22 Kč
Zjištěná cena - nájezdy k přístřešku	<u>29.857,18 Kč</u>

3.2 Celkem inženýrské stavby

3.1 Nájezdy k přístřešku	29.857,18 Kč
Zjištěná cena celkem	<u>29.857,18 Kč</u>

4. Pozemky

Pozemky číslo 782/38 a 782/40 - ostatní plocha, způsob využití komunikace jsou zastavěny stavbou - chodníkem podél ulice Přeloučská, který je ale jiného vlastníka a proto jeho ocenění není součástí tohoto znaleckého posudku.

4.1 Ostatní plocha

4.1.1 Ocenění (§ 28 odst. 6)

Město: Pardubice

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. e) činí 800,00 Kč/m²

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
782/38	128 m ²	800,00	102.400,00 Kč
782/40	49 m ²	800,00	39.200,00 Kč
Základní cena celkem			141.600,00 Kč
Úprava základní ceny			-
Základní cena upravená			141.600,00 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 211)			× 2,256

Prodejnost	K _p (příloha č. 39, Pardubice5, sl.9)	× 0,695
Zjištěná cena - ostatní plocha		<u>222.017,47 Kč</u>

4.2 Celkem pozemky

4.1 Ostatní plocha	222.017,47 Kč
--------------------	---------------

Zjištěná cena celkem	<u>222.017,47 Kč</u>
-----------------------------	-----------------------------

C. REKAPITULACE

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Hlavní stavby		
1.1 Kravín K 174	13.586.438,90	3.953.633,98 Kč
1.2 Sklad	7.617.226,01	2.216.626,02 Kč
1.3 Sušárna a úpravna krmiv	9.142.773,33	2.660.552,69 Kč
1.4 Posklizňová hala	4.942.032,81	1.438.125,05 Kč
1. Celkem hlavní stavby	35.288.471,05	10.268.937,74 Kč
2. Vedlejší stavby		
2.1 Váha	366.636,48	254.812,32 Kč
2.2 Přístřešek	1.311.863,31	381.750,48 Kč
2. Celkem vedlejší stavby	1.678.499,79	636.562,80 Kč
3. Inženýrské stavby		
3.1 Nájezdy k přístřešku	268.499,63	186.607,40 Kč
3. Celkem inženýrské stavby	268.499,63	186.607,40 Kč
4. Pozemky		
4.1 Ostatní plocha	319.449,60	222.017,47 Kč
4. Celkem pozemky	319.449,60	222.017,47 Kč
Cena bez opotřebení celkem	37.554.920,07	11.314.125,41 Kč

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Hlavní stavby		
1.1 Kravín K 174	7.744.270,17	2.253.571,37 Kč
1.2 Sklad	4.341.818,83	1.263.476,83 Kč
1.3 Sušárna a úpravna krmiv	5.302.808,53	1.543.120,56 Kč
1.4 Posklizňová hala	2.866.379,03	834.112,53 Kč
1. Celkem hlavní stavby	20.255.276,56	5.894.281,29 Kč
2. Vedlejší stavby		
2.1 Váha	87.992,76	61.154,96 Kč
2.2 Přístřešek	209.898,13	61.080,08 Kč
2. Celkem vedlejší stavby	297.890,89	122.235,04 Kč
3. Inženýrské stavby		
3.1 Nájezdy k přístřešku	42.959,94	29.857,18 Kč
3. Celkem inženýrské stavby	42.959,94	29.857,18 Kč
4. Pozemky		
4.1 Ostatní plocha	319.449,60	222.017,47 Kč
4. Celkem pozemky	319.449,60	222.017,47 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	20.915.576,99	6.268.390,98 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

1. Hlavní stavby

1.1 Kravín K 174	2.253.571,37 Kč
1.2 Sklad	1.263.476,83 Kč
1.3 Sušárna a úpravna krmiv	1.543.120,56 Kč
1.4 Posklizňová hala	834.112,53 Kč

1. Celkem hlavní stavby

5.894.281,29 Kč

2. Vedlejší stavby

2.1 Váha	61.154,96 Kč
2.2 Přístřešek	61.080,08 Kč

2. Celkem vedlejší stavby

122.235,04 Kč

3. Inženýrské stavby

3.1 Nájezdy k přístřešku	29.857,18 Kč
--------------------------	--------------

3. Celkem inženýrské stavby

29.857,18 Kč

4. Pozemky

4.1 Ostatní plocha	222.017,47 Kč
--------------------	---------------

4. Celkem pozemky

222.017,47 Kč

Zjištěná cena celkem - zaokr.

6.268.390,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 6.268.390,00 Kč

Slovy: =Šestmilionůdvěstěsedesátosmtisíctřistadevadesátkorunčeských=

Tato cena je cenou zjištěnou ke dni 10.11.2013 podle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami číslo 456/2008 Sb., číslo 460/2009 Sb., číslo 364/2010 Sb., číslo 387/2011 Sb. a číslo 450/2012 Sb..

D. TRŽNÍ CENA

EVIDENČNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI

- | | |
|---|--|
| 1. List vlastnictví (číslo, vydán dne, kým) : | LV 22
ze dne 1.7.2013
Katastrální úřad pro Pardubický kraj |
| 2. Okres (číslo, název): | CZ 0532 Pardubice |
| 3. Obec (číslo, název): | 555134 Pardubice |
| 4. Katastrální území (číslo, název) : | 754170 Staré Čívce |
| 5. Číslo budovy, část obce, budova na p.p.č): | bez č.p., e.v. , Přeloučská ulice
530 06 Pardubice – Staré Čívce
stp. číslo 224/1; 224/2; 224/3; 226/1; 226/2; 226,
270/1; 270/2; 270/3; 271/1; 271/2 a 271/3 |
| 6. Vlastník budovy (pořadí, příjmení, titul): | Jednotné zemědělské družstvo československo –
sovětského přátelství Svítkov „v likvidaci“
Staré Čívce, 530 06 Pardubice |
| 7. Adresa vlastníka (ulice, č., obec): | 00127728 - 100 % |
| 8. Rodné číslo/IČ – vlastnický podíl : | soukromé vlastnictví |
| 9. Druh vlastnictví : | ano |
| 10. Pozemek a stavba různého vlastníka : | |

POPIS NEMOVITOSTI

- | | |
|---|--|
| 11. Adresa nemovitosti (ulice, č.p., PSČ): | Přeloučská ulice bez č.p nebo č.e.
530 06 Pardubice |
| 12. Poloha objektu : | na kraji města Pardubice – Stré Čívce |
| 13. Využití objektu : | zemědělství – výroba, sklady |
| 14. Účel stavby : | komerční prostory - nebytové prostory |
| 15. Stavebně technický stav : | kravín K174 – havarijní z roku 1970
sklad – uspokojivý z roku 1970
sušárna a úpravna krmiv - dobrý z roku 1971
posklizňová hala – dobrý z roku 1971 |
| 16. počet obyvatel obce : | 89 552 |
| 17. Koeficient prodejnosti K _p : | 0,291 |

Připojení na inženýrské sítě :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 18. Vodovodní přípojka : | pouze u kravína, ale odpojena |
| 19. Kanalizační přípojka : | pouze u kravína do vyvážecí jímky |
| 20. Přípojka elektrické energie : | ano – zemním kabelem z rozvodů ČEZ Distribuce |
| 21. Plynovodní přípojka : | ano, ale jiného vlastníka |
| 22. Dálkové vytápění : | ne |
| 23. Přístupová komunikace : | ano – pouze přes zpevněnou betonovou plochu
jiného vlastníka |

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pozemky :

24.Číslo parcely,výměra,druh pozemku :	p.p.č. 782/38 – 128 m ² , ostatní plocha p.p.č. 782/40 - 49m ² , ostatní plocha pod stavbami pozemky jiného vlastníka !
25.cena dle cenového předpisu :	222.017,- Kč
26.cena pozemků celkem :	222.017,- Kč

Stavby hlavní :

27.hlavní stavba název :	Kravín K174
28.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1970
29.konstrukce stavby:	obvodové stěny zděné + betonový skelet
30.zastavěná plocha :	1.454,85 m ²
31.obestavěný prostor :	5.377,85 m ³
32.opotřebení stavby (%) :	43 %
33.počet bytů stávajících :	0
34.počet bytů po dokončení :	0
35.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	2.253.571,- Kč

28.hlavní stavba název :	Sklad
29.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1970
30.konstrukce stavby:	zděná
31.zastavěná plocha :	647,19 m ²
32.obestavěný prostor :	4.870,10 m ³
33.opotřebení stavby (%) :	43 %
34.počet bytů stávajících :	0
35.počet bytů po dokončení :	0
36.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	1.263.476,- Kč

37.hlavní stavba název :	Sušárna a úpravna krmiv
38.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1971
39.konstrukce stavby:	obvodové stěny zděné + ocelový skelet
40.zastavěná plocha :	831,83 m ²
41.obestavěný prostor :	5.383,01 m ³
42.opotřebení stavby (%) :	42 %
43.počet bytů stávajících :	0
44.počet bytů po dokončení :	0
45.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	1.543.120,- Kč

46.hlavní stavba název :	Posklizňová hala
47.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1971
48.konstrukce stavby:	obvodové stěny zděné + ocelový skelet
49.zastavěná plocha :	281,14 m ²
50.obestavěný prostor :	2.742,42 m ³
51.opotřebení stavby (%) :	42 %
52.počet bytů stávajících :	0
53.počet bytů po dokončení :	0
54.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	834.112,- Kč

Příslušenství,vedlejší, ostatní stavby :

55.vedlejší stavby název :	váha,přístřešek
56.cena vedlejší stavby dle cenového předpisu :	122.235,- Kč
57.příslušenství název :	nájezdy k přístřešku
58.cena příslušenství dle cenového předpisu :	29.857,- Kč
59.celkem cena vedlejší stavby a příslušenství :	152.092,- Kč

60.Celkem cena staveb bez pozemků : 6.046.373,- K

TRŽNÍ CENA (OBECNÁ)

Místopis obce

61.velikost obce :	město s 89 552 obyvateli
63.správní funkce :	krajské město
64.poptávka po koupi respektive pronájmu :	nabídka převyšuje poptávku
65.přírodní okolí :	vhodné pro komerční účely
66.obchod a služby :	kompletní síť obchodů a služeb
67.školsví :	materšské, základní, střední a vysoké školy
68.zdravotnictví :	krajská nemocnice
69.kultura,sport :	divadlo, zimní stadion, fotbalové stadiony
70.hotely :	interhotel
71.struktura zaměstnanosti :	průměrná
72.životní prostředí :	průmyslová zóna - vhodné pro komerční účely

Umístění nemovitosti v obci

73.poloha vzhledem k centru obce :	na okraji města Pardubice – Staré Čívce v areálu původního JZD nyní AGROTRADE a.s. vedle areálu Free zóny a Technoparku v průmyslové zóně vedle komunikace v ulici Přeloučská z Pardubic do Přelouče, cca 2 km vlevo od železničního koridoru Česká Třebová - Pardubice – Praha
74.dopravní podmínky :	MHD Pardubice
75.orientace ke světovým stranám :	západ - východ
76.konfigurace terénu :	rovinný pozemek
77.převládající zástavba :	průmyslové výrobní haly
78.parkovací možnosti v okolí :	dobré, ale na soukromém pozemku
79.obyvatelstvo v sousedství :	většina do 59 let
80.územní plán :	výroba
81.inženýrské sítě :	vodovod,kanalizace,elektro,plyn

Vlastní nemovitost

82.typ stavby :	objekty pro zemědělskou výrobu a skladování
83.dostupnost jednotlivých podlaží :	bezbariérová
84.regulace nájemného :	žádné
85.výskyt radonu :	neprokázáno
86.další možnost ohrožení :	není
87.příslušenství :	bez příslušenství
88.možnost dalšího rozšíření :	ne – pozemky jiného vlastníka
89.údržba stavby :	kravín K174 – havarijní z roku 1970 (nutná rekonstrukce nebo demolice)
	sklad – uspokojivý z roku 1970
	sušárna a úpravna krmiv - dobrý z roku 1971
	posklizňová hala – dobrý z roku 1971
90.pozemky k objektu :	0 m ² - jiného vlastníka
	177 m ² - mimo areál staveb, zastavěné cizí stavbou

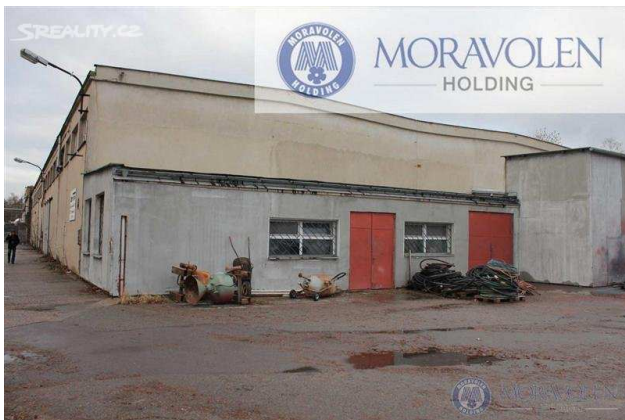
91.Porovnání cen obdobných staveb v okolí :

91.1 Prodej zemědělského objektu, Sezemice - Lukovna, Pozemek o CP: 6673 m², ZP: 3147 m². Přízemní stavby, nepodsklepené: velkokapacitní kravín, teletník, dílny, salaš, skladová hala. Ostatní: zpevněné plochy, přístřešky, rampy apod. Rekonstrukce v roce 1997, velmi dobrý stav, mimo provoz 1 rok. Objekt napojen na IS (plyn podél komunikace). V ÚP jako VZ (výroba a skladování - zemědělská výroba).



Místo stavby :	Sezemice - Lukovna
Zastavěná plocha :	3 147 m ²
Celková plocha	6 673 m ²
Prodej :	M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 11000 Praha
Evidenční číslo :	335008
Požadovaná kupní cena :	5.490.000,- Kč

91.2.: Nabízíme k prodeji výrobně provozní budova – hala v části Města Pardubice, k.ú. Semtín s pozemky. Budova sestává z dvou částí, z nichž první je stavba charakterem výrobní s kanceláři, druhá je charakterem skladová hala. Areál se nachází v objektu společnosti Synthesia n.p. Budovy jsou napojeny na veřejný vodovod, požární vodovod, veřejnou kanalizaci a ČOV, elektřinu a centrální vytápění. Přístup po veřejné komunikaci. Užitná plocha budov činí cca 7.000 m², okolní pozemky 10.000 m².



Místo stavby :	Pardubice - Semtín
Zastavěná plocha :	7 000 m ²
Celková plocha	17 000 m ²
Prodej :	MORAVOLEN HOLDING, a.s., Krátká 2863/2, 78701 Šumperk
Evidenční číslo :	R 12/32
Požadovaná kupní cena :	13.000.000,- Kč

91.3.: Naše společnost vám nabízí k prodeji výrobně skladovací areál sestávající ze dvou samostatných budov – hala z panelů se zastavěnou plochou 2235m² a výškou 5,5m a kancelářská budova se zastavěnou plochou 289 m² a výškou cca 9 m (kanceláře, sprchy, WC), zbývající pozemky o ploše 7971m². Budovy jsou napojeny na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektřinu a centrální vytápění. Přístup po veřejné komunikaci. Objekt je oplocen.



Místo stavby :	Rybitví
Zastavěná plocha :	2 524 m ²
Celková plocha	10 495 m ²
Prodej :	EVROPA realitní kancelář PARDUBICE, třída Míru 2800, 53002 Pardubice
Evidenční číslo :	P13SO013SH
Požadovaná kupní cena :	20.000.000,- Kč

E. REKAPITULACE TRŽNÍ CENY

Nabídka takových nemovitostí v současnosti převyšuje poptávku a vzhledem k nynější ekonomické „nejistotě“ se více obchodují nemovitosti v nižších cenových relacích, je i nutná jejich úprava či modernizace, než nadstandardní, zrekonstruované nemovitosti v atraktivních lokalitách, to je ve vyšších cenových relacích (nad 5.000.000,- Kč).

Při porovnání výše uváděných obdobných nemovitostí nabízených realitními kanceláři jsou tyto nemovitosti volné, včetně pozemků, prosté právních závad. Realizované kupní ceny jsou pak následně o cca 10-30 % nižší a proto cena staveb kravínu K147, skladu, sušárny a úpravny krmiv, posklizňové haly, váhy, přístřešku v areálu bývalého JZD nyní fy.AGROTRADE v Přeloučské ulici ve městě Pardubice – Staré Čívce postavených na cizích pozemcích a pozemků o ploše 177 m², které jsou zjištěna porovnávacím způsobem je 3.600.000,- Kč.

Rekapitulace :

Způsob ocenění	cena Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu (administrativní cena)	2.268.390,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3.600.000,-

Tržní cena (obvyklá,obecná) staveb kravínu K 147, skladu, sušárny a úpravny krmiv, posklizňové haly, váhy, přístřešku v areálu bývalého JZD v Přeloučské ulici ve městě Pardubice–Staré Čívce bez č.p. a č.e. postavených na cizích pozemcích a pozemků o ploše 177 m², ve městě Pardubice, v katastr. území Staré Čívce podle odborného

odhadu znalce je : **3.600.000,- Kč**

Slovy : Třimiliónyšestsettisíc korunčeských.

Starý Mateřov 21.10.2013

Ing.Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice

Tato tržní cena je odhadnutá částka, za kterou by se oceňované nemovitosti kravínu K147, skladu, sušárny a úpravny krmiv, posklizňové haly, váhy, přístřešku v areálu bývalého JZD nyní fy.AGROTRADE v Přeloučské ulici ve městě Pardubice – Staré Čívce postavených na cizích pozemcích a pozemků o ploše 177 m² v katastrálním území Staré Čívce, ve městě Pardubice, mohla být prodána na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Zdůvodnění tržní ceny :

kravín K147, sklad, sušárna a úpravna krmiv, posklizňová hala, váha, přístřešek postavených na cizích pozemcích v roce 1970 – 1971

v areálu bývalého JZD nyní fy.AGROTRADE v Přeloučské ulici ve městě Pardubice – Staré Čívce v průmyslové oblasti v Přeloučské ulici vedle Free zony a Technoparku. Objekt kravínu K147 je v havarijním stavu, vyžaduje rekonstrukci nebo demolici, ostatní objekty jsou v dobrém technickém stavu. V sušárně a úpravně krmiv je osazena výrobní linka na výrobu granulí z vojtěšky, která je ale jiného vlastníka, v posklizňové hale je rovněž posklizňová linka a zásobníky včetně technologie navazující na technologii z posklizňové linky postavené vedle posklizňové haly na stp.č. 270/1 a 270/2 jiného vlastníka, rovněž i technologie váhy je jiného vlastníka. Pozemkové parcely číslo 782/38 a 782/40 jsou zastavěny cizí stavbou – chodníkem a nacházejí se mimo areál bývalého JZD.

Pardubice jsou krajským městem s kompletní sítí úřadů státní správy, obchodů, služeb, nemocnicí a se středními a vysokými školami, letištěm, městskou hromadnou dopravou. Pardubice jsou napojeny na železniční a dálniční síť. Územím města protéká řeka Labe.

Ve městě jsou průměrné pracovní podmínky.

Tržní cena zohledňuje stav, kdy oceňované stavby jsou postaveny na okraji města Pardubice v Přeloučské ulici v průmyslové zóně na cizích pozemcích a bez možnosti přístupové cesty z městské komunikace, kdy objekty jsou přístupné pouze z uzavřeného a střeženého dvora původního areálu JZD, tržní cena je stanovena za předpokladu neexistujících právních závazků a omezení (neexistence věcných břemen, zástavních práv, nevýhodných nájemních smluv apod.).

Starý Mateřov 10.11.2013

Ing.Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.června 1995, č.j. Spr. 615/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17 - 571/2013 znaleckého deníku.

Seznam příloh :

Znalecký posudek obsahuje 41 stran textu včetně titulního listu a 3 příloh :

číslo 1 - Výpis z listu vlastnictví číslo 22, formát 8 x A4

číslo 2 - Kopie katastrální mapy, formát 2 x A4

číslo 3 - Fotodokumentace, formát 5 x A4

Rozdělovník :	výtisk číslo 1 - 2	obdrží objednavatel
	výtisk číslo 3	příloha znaleckého deníku Krajského soudu v Hradci Králové

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

Starý Mateřov 10.11.2013

Ing. Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice
provozovna : Družby 340
530 09 Pardubice
mobil : + 420 777 092 200
e-mail: zdenek.vasak@seznam.cz