

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6073-4/2019

NEMOVITÁ VĚC: Nemovitá věc č.p. 934 - tech. vyb. na p.č. st.1380 v k.ú. Polubný, obec Kořenov, okres Jablonec nad Nisou

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Kořenov, k.ú. Polubný
Adresa nemovité věci: Kořenov 934, 468 49 Kořenov

Vlastnické údaje: Elite Solutions Friends s.r.o., Vilová 367, 460 10 Liberec, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Insolvenční správce, Ing. Lukáš Nožička

Adresa objednatele: Šilingrovo nám. 3, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení



OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Stav ke dni : 27.12.2018

Datum místního šetření: 27.12.2018

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 4.1.2019

Ing. Vladimír Konvalina

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění nemovitá věcí č.p. 934 - tech. vyb. na p.č. st.1380 v k.ú. Polubný, obec Kořenov, okres Jablonec nad Nisou

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 1254 pro k.ú. Kořenov, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 29.10.2018
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti

- platný územní plán obce
- údaje o stáří zjištěné na obecním úřadu
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz
- údaje z inzerce o prodeji zařízení pro čerpací stanice PHM a LPG

Místopis

Nemovitá věc se nachází v severozápadní části obce v k.ú. Polubný. Je umístěna u komunikace I.třídy č. 10 s mezinárodním označením E 65 - z Tanvaldu přes Harrachov na Polsko.

Přístup je ze zpevněné místní komunikace ve vlastnictví obce Kořenov. V místě je možnost napojení na rozvod vody, kanalizace, plynu a nn.

Podle platného územního plánu je nemovitá věc v ploše OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední.

Celkový popis

Jedná se o čerpací stanici na tři druhy paliva – Natural 95, Diesel a plyn LPG. Dále je součástí prodejna, dřevěný sklad, nadzemní nádrže včetně rozvodů a čerpadel, dvouproduktový stojan, kompaktní stanice LPG včetně výdejního stojanu.

Nad všemi objekty a výdejním místem je ocelový přístřešek s různými výškami. Plocha mezi nádržemi je z betonové mazaniny, na vstupu do kanceláře a v prostoru výdejového místa je zámková dlažba.

Na objektu prodejny je připevněn světelný totem. Prostor s nádržemi je oplocen drátěným pletivem, stanice LPG je oddělena zdí o tl.30cm. Způsob likvidace odpadních vod nebyl zjištěn.

Pozemek, na kterém se nemovitá věc nachází je jiného vlastníka – obce Kořenov. Na p.č. st.1380 je umístěna prodejna a dřevěný sklad, technologie na p.č. 3132, výdejní místo zasahuje i na p.č. 1224 a 1225.

V roce 2016 byl objekt podle citované smlouvy koupen za 240 000,- Kč. Ve smlouvě však není uvedeno, jaké objekty obsahuje.

Ocenění je provedeno jako jeden celek včetně technologie. Objem nádrží je uveden podle měření na místě – může se od skutečnosti mírně lišit. Do ocenění není zahrnuta klec na PB láhve.

Podle údajů zjištěných na obecním úřadu Kořenov byl objekt kolaudován v roce 2001.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo smluvní

ANO Zákaz zcizení a zatížení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Prodejna
- 1.2. Ocelové přístřešky
- 1.3. Dřevěný sklad
- 1.4. Čerpací stanice LPG
- 1.5. Nádrže PHM s výbavou
- 1.6. Totem

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Čerpací stanice PHM a LPG

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Prodejna

Unimobuňka - ocelový rám, opláštění sendvičovým pláštěm. Obsahuje vlastní prodejnu a WC s umývadlem a malým elektrickým ohřívačem. Podlaha je z PVC, povrchové úpravy tvoří nátěry. Okno dřevěné zdvojené, vchodové dveře dřevěné s dvojitým zasklením, vnitřní hladké. Vytápění lokální elektrické. Z dalšího vybavení se vyskytuje zabezpečení. Údržba je průměrná, celkovou životnost odhaduji na 50 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z prostorových buněk
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	6,05*2,50	=	15,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	15,13 m ²	2,50 m	37,83
Součet	15,13 m²		37,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	37,83 / 15,13	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	15,13 / 1	= 15,13 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP	(6,05*2,50)*(2,60)	=	39,33 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
I.NP	NP	39,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		39,33 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Kód	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10

2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8886

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,3562
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8886
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 968,76
Plná cena: 39,33 m ³ * 7 968,76 Kč/m ³	=	313 411,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 34,0 % / 100)	*	0,660
Prodejna - zjištěná cena	=	206 851,48 Kč

1.2. Ocelové přístřešky

Jednoduché ocelové přístřešky nad celým objektem. Klempířské konstrukce se nevyskytují, střecha je sedlová, krytina z vlnitého plechu. Jako konstrukce navíc jsou podlahy - zámková dlažba a betonová mazanina. Údržba je průměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
	$7,05*6,50*(4,61+0,5*2,62)+7,60*12,48*(3,90+0,5*2,57)+5,92*9,43*(2,91+0,5*1,84)$	976,88 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
	NP	976,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		976,88 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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100
13. Podlaha		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20

2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Podlaha	A	10,35	100	1,00	10,35
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₅ * K _i) 130 000,00 / (976,88 * 750,- * 0,8000 * 2,1420) = 10,35					
Součet upravených objemových podílů					106,15
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0615

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0615
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 364,24**

Plná cena: 976,88 m³ * 1 364,24 Kč/m³ = **1 332 698,77 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100) * 0,660

Ocelové přístřešky - zjištěná cena = **879 581,19 Kč**

1.3. Dřevěný sklad

Jednoduchý dřevěný sklad, navazuje na prodejnu. Údržba je průměrná.

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

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
	2,50*2,70*2,10	= 14,18 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
	NP	14,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14,18 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
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	C	11,10	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
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	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					56,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5640

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5640
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = **937,48**

Plná cena: 14,18 m³ * 937,48 Kč/m³ = **13 293,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 17 / 40 = 42,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$

* 0,575

Dřevěný sklad - zjištěná cena

= 7 643,75 Kč

1.4. Čerpací stanice LPG

Hodnota:

180 000,-Kč

Čerpací stanice LPG

= 180 000,- Kč

1.5. Nádrže PHM s výbavou

Metoda:

Jedná se o dvě nadzemní dvouplášťové nádrže na PHM. Objem nebyl ze štítků zjištěn, měřením bylo zjištěno, že u jedné nádrže činí asi 16m³.

V inzerci „Bazar vše pro čerpací stanice“ byla nalezena nabídka na prodej dvouplášťové nádrže včetně stáčecího čerpadla, měření hladiny, signalizace, přeplnění, výdejního stojanu 40 litrů/min, koncové pojistky. Vše po revizích. Cena 150 000,- Kč.

Další inzerát na prodej dvouplášťové nádrže BENKALOR o objemu 16m³. Opět včetně příslušenství a výtokového stojanu. Cena 115 000,- Kč.

Další inzerát na prodej dvou nádrží MK9-043 objemu 2*6m², dvouproduktový stojan ADAST typ 8994, 75/COM/PRE, čerpadla s ochranným boxem. Cena 190 000,- Kč.

Inzerát na prodej výtokových stojanů - 1 produktové, dvoustranné typ: Adast 8993, 752/COM/VR2 M-1 – plně funkční – cena 43 000,-Kč

U oceňované nemovité věci se jedná o dvoukruhový výtokový stojan. V inzerci není započítána montáž.

Po zvážení těchto skutečností odhaduji cenu dvou nadzemních nádrží včetně příslušenství na **320 000,-Kč.**

Hodnota:

320 000,-Kč

Nádrže PHM s výbavou

= 320 000,- Kč

1.6. Totem

Metoda:

Tříproduktový led totem o ploše asi 3,80m².

V inzerci byl nalezen jeden případ nabídky tříproduktového LED totemu. Bez montáže je cena 50 000,-Kč včetně softwaru a hardwaru.

Cenu oceňovaného totemu odhaduji na 45 000,- Kč.

Hodnota: 45 000,-Kč

Totem = 45 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM a LPG

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	196,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej komerční nemovitosti 100 m²

Lokalita: Vojkovice - část obce Vojkovice, okres Frýdek-Místek

Popis: Nabízíme k prodeji kompletní čerpací stanici, která je ve stálém plném provozu. Nachází se na frekventovaném místě Frýdek - Místek - Vojkovice - Český Těšín. * Čerpací stanice stojí na vlastním pozemku cca 4100m². Možnost parkování - dobrý příjezd i výjezd.

Součástí prodeje je pozemek, kompletní vybavení stanice i s budovou, veškeré doklady a revize k čerpací stanici.

Prostory obsahují kancelář, sklad, toaletu pro personál, toaletu pro zákazníky má vlastní vchod z venčí objektu.

Pozemek: 4 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce 0,95

K2 Velikosti objektu - výrazně větší kiosek 0,70

K3 Poloha - lepší 0,90

K4 Provedení a vybavení - podzemní nádrže, lepší provedení 0,80

K5 Vliv pozemku - vlastní pozemek 0,70



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - výrazně větší kiosek; Poloha - mírně lepší; Provedení a vybavení - podzemní nádrže, lepší provedení; Vliv pozemku - vlastní pozemek;

Cena
3 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,34

Váha: 1
Upravená cena
1 190 000 Kč

Název: Prodej komerční nemovitosti 831 m²

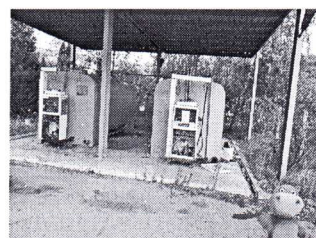
Lokalita: Bystřany - část obce Nové Dvory, okres Teplice

Popis: Nabízíme vám ke koupi komerční objekt v Bystřanech - Nové Dvory o celkové výměře 831 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří 58 m². Jedná se o objekt zkolaudovaný a využívaný jako čerpací stanice. Tento komerční objekt leží strategicky na velmi dobrém místě hned u sjezdu na novou dálniční síť, která bude dokončena do roku 2030. Dle územního plánu se pozemek nachází v zastavěném území. Přípustné jsou stavby pro bydlení, stavby pro obchod, zařízení veřejného stravování, nerušící provozovny, kancelářské budovy, stavby pro kulturu, stavby pro kultovní účely, pro volný čas a stavby ubytovacích zařízení do kapacity 50 lůžek. V území jsou jako jeho nedílná součást přípustné stavby pozemních komunikací odpovídajícího významu. Benzínová pumpa je již deset let mimo provoz, v případě obnovy pumpy je nutná registrace na ministerstvu, kolaudační rozhodnutí máme k dispozici.

Pozemek: 831,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,02
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - není LPG, 10 let mimo provoz	1,05
K5 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,60



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - není LPG, 10 let mimo provoz; Vliv pozemku - vlastní pozemek;

Cena	Celkový koeficient K_c	Váha: 1
2 651 250 Kč	0,52	Upravená cena
		1 378 650 Kč

Název: Prodej komerční nemovitosti 150 m²

Lokalita: Jaroměř, okres Náchod

Popis: Nabízíme čerpací stanici v obci Jaroměř. Čerpací stanice se nachází na pozemku cizího vlastníka Města Jaroměř. Smlouva na pronájem pozemku je uzavřena do roku 2022 a nájemné činí 18.520,-Kč na rok. Součástí čerpací stanice je jedna nadzemní nádrž rozdělená na tři sekce. Celé zařízení je zastřešené přístřeškem. Součástí je sociální zařízení, kiosek, sklad, kancelář a odpočinkový prostor.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - není LPG	1,10
K5 Vliv pozemku - bez pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - není LPG; Vliv pozemku - bez pozemku;

Cena	Celkový koeficient K_c	Váha: 1
		Upravená cena

900 000 Kč

1,21

1 089 000 Kč

Název:	Prodej čerpací stanice v Dubenci	
Lokalita:	Dubenec, okres Příbram	
Popis:	Pozemek: 2300m ² , 4 tankovací stojany, 4 nádrže na 30000l. Vše po revizi. Vysavač, kompresor, totem. Budova 68m ² , toalety pro zákazníky i obsluhu. Kamerový zabezpečovací systém. Poloha u silnice I.tř. Praha - Dobříš - Strakonice.	
Pozemek:	2 300,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95	Zdroj: Neuvedeno
K2 Velikosti objektu - výrazně větší kapacita	0,65	
K3 Poloha - lepší	0,95	
K4 Provedení a vybavení - výrazně vyšší vybavení	0,80	
K5 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - výrazně větší kapacita; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - výrazně vyšší vybavení; Vliv pozemku - vlastní pozemek;	
Cena	Celkový koeficient K_c	Váha: 1
3 536 000 Kč	0,33	Upravená cena
		1 166 880 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly vybrány čtyři čerpací stanice z celé ČR. Jedná se o nabízené, ne realizované případy. Liší se především vybavením, umístěním, kapacitou a zejména pozemkem. Oceňovaný objekt je na cizím pozemku, stejně tak je to u čerpací stanice v Jaroměři. Ostatní stanice mají vlastní pozemky. U čerpací stanice v Bystřanech je pozemek sice nejmenší, ale má největší hodnotu - obytná zóna na okraji Teplic.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 089 000 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 206 133 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 206 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 378 650 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Vážená jednotková cena	1 206 133 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 206 133 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Prodejna	206 851,50 Kč
1.2. Ocelové přístřešky	879 581,20 Kč
1.3. Dřevěný sklad	7 643,80 Kč
1.4. Čerpací stanice LPG	180 000,- Kč
1.5. Nádrže PHM s výbavou	320 000,- Kč
1.6. Totem	45 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 639 076,50 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM a LPG	1 206 133,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota

1 206 133 Kč

Věcná hodnota

1 639 076 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou nemovitá věci č.p. 934 - tech. vyb. na p.č. st.1380 v k.ú. Polubný, obec Kořenov, okres Jablonec nad Nisou

Volba oceňovacích metod :

1. Věcná hodnota

Věcná hodnota je zjištěna podle zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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., bez použití koeficientu pp.

U nádrží a příslušenství je věcná hodnota stanovena průzkumem trhu - nabídky v inzerci, případně nabídky výrobců.

Zdůvodnění: Výhodou této metody je vysoká objektivita, objekty jsou zde podrobně popsány, není však záruka, že cena bude vyjadřovat situaci na trhu.

2. Porovnávací metoda - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

Závěrečná analýza:

Dvěma metodami byly vypočteny různé ceny.

Věcná hodnota dostatečně nevyjadřuje nedostatek - umístění na cizím pozemku, výrazně vysoká cena přístřešku neodpovídá jeho významu z hlediska provozu.

Oceňovaný majetek patří k nemovitým věcem, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Proto se domnívám, že porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje konkrétní nabídku a poptávku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisuzuji ji váhu 100%.

Podle požadavku je v závěru posudku obvyklá cena rozdělena na dvě části a sice na objekt č.p. 934 zapsaný na LV č.1254 a na zbylou část - technologii s přístřeškem nezapsanou na LV.

Pro toto rozdělení volím postup - celkovou obvyklou cenu rozdělím v poměru věcné hodnoty jednotlivých částí.

Část zapsaná na LV č. 1254:

Prodejna	206 851,-Kč
Ocelový přístřešek - poměrná část 213m ³	191 784,-Kč
Dřevěný sklad	7 644,-Kč
Totem	45 000,-Kč
<i>CELKEM</i>	<i>451 279,-Kč</i>

To představuje 27,5% z celkové hodnoty.

Obvyklá cena staveb na LV 1254: $1200\ 000 * 0,275 = 330\ 000,-\text{ Kč}$

Zbytek nezapsaný na LV: **870 000,-Kč**

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15

Jaroměřicích nad Rokytou 4.1.2019

Ing. Vladimír Konvalina
B.Němcové 1110
67551 Jaroměřice nad Rokytou
e-mail: konvalina.v@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6073-4/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 607342019.



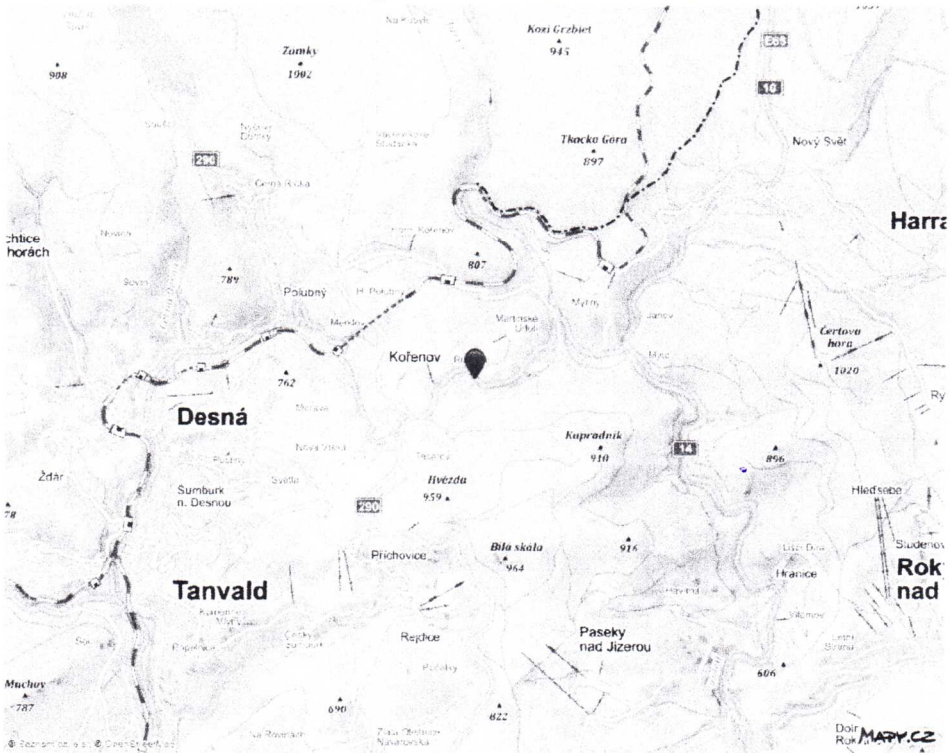
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1254	2
Snímek katastrální mapy	1

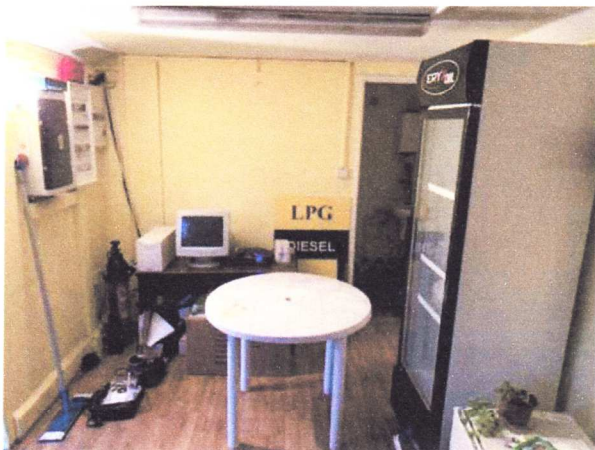
Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1380 v k.ú. č. 669750



Pozemek p.č. 1380 v k.ú. č. 669750



Prodejna



Prodejna



Výtokový stojan diesel a natural



LPG nádrž



Dřevěný sklad



Prodejna, přístřešky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2018 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 87 INS 14470/2018 pro Lukáš Nožička, Ing.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563668 Kořenov

Kat.území: 669750 Polubný

List vlastnictví: 1254

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Elite Solutions Friends s.r.o., Vilová 367, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	05051321	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Kořenov, č.p. 934

tech.vyb

St. 1380, LV 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 5.000.000,--, které vzniknou do 31.12.2026

Oprávnění pro

ARMEX Oil, s.r.o., Mánesova 2022/13, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín, RČ/IČO: 25403460

Povinnost k

Stavba: Kořenov, č.p. 934

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2016. Zápis proveden dne 19.12.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-7870/2016-504

Pořadí k 24.11.2016 07:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2016. Zápis proveden dne 19.12.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-7870/2016-504

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2016. Zápis proveden dne 19.12.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-7870/2016-504

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ARMEX Oil, s.r.o., Mánesova 2022/13, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín, RČ/IČO: 25403460

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2018 08:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563668 Kořenov

Kat.území: 669750 Polubný

List vlastnictví: 1254

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

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Kořenov, č.p. 934

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2016. Zápis proveden dne 19.12.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-7870/2016-504

Pořadí k 24.11.2016 07:35

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 30.06.2016.

V-4001/2016-504

Pro: Elite Solutions Friends s.r.o., Vilová 367, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec

RČ/IČO: 05051321

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.10.2018 08:34:07

