ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5136-21/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovitosti zapsané na LV č. 2917 v k.ú. Holice v Čechách, a to se všemi součástmi a příslušenstvím

katastrální území Holice v Čechách
obec Holice
okres Pardubice
kraj Pardubický

Znalec: [redacted]
K Hájence 1200
391 02 Sezimovo Ústí
telefon: 602403465, 381291038
e-mail: [redacted]@seznam.cz
IČ: 62513737 datová schránka: [redacted]

Zadavatel: SEMPRA PRAHA a. s.
U topíren 860/2
170 00 Praha 7 Holešovice

TRŽNÍ HODNOTA	7 350 000 Kč

Počet stran: 19 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 30.03.2023 **Vyhotoveno:** V Sezimově Ústí 23.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní hodnoty pozemků staveb evidovaných na LV 2917 se všemi součástmi a příslušenstvím ve funkčním celku v katastrálním území Holice v Čechách, obci Holice, okres Pardubice, kraj Pardubický

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění pro prodej nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

sdělené skutečnosti zadavatelem byly shledány jako objektivní

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.03.2023 za přítomnosti znalce a zástupců a.s. Sempra Praha.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV 2917 ze dne 20.04.2023 v k.ú. Holice v Čechách
- územní plán města Holice
- zaměření, pořízení fotodokumentace a uskutečněná prohlídka nemovitosti
- informace ústně sdělené účastníky místního šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota
Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.
Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená 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 výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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.

Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že se s nemovitostmi zemědělského charakteru se na realitním trhu obchoduje, pro stanovení tržní ceny bude použita porovnávací metoda. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen inzerovaných a postupně uskutečňovaných prodejů nemovitosti srovnatelných svým charakterem, velikosti a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitosti, se uskutečňují prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1/2 roku. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitosti, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, nabídek realitních kanceláří a konzultacemi s realitními kancelářemi.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny inzerované prodeje. Z nich byly následně vybrány areály, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny inzerované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Holice, k.ú. Holice v Čechách
Adresa nemovité věci:	Staroholická -, 534 01 Holice

Vlastnické a evidenční údaje

SEMPRA PRAHA a. s., IČO: 45797439, U topíren 860/2, 170 00 Praha 7, LV: 2917, podíl 1 / 1
LV 2917 k.ú. Holice v Čechách

Dokumentace a skutečnost

Objekty jsou umístěny v komerční zóně města, dle ÚP se jedná o plochy výroby a skladování - zemědělství viz příloha ZP. Stav vedený v kat. nemovitostí odpovídá stavu skutečnému, jedná se o provoz zahradnické zemědělské výroby-

Místopis

Holice jsou město, které se nachází v okrese Pardubice v Pardubickém kraji, přibližně 14 km východně od Pardubic. Město je přirozeným spádovým městem v holickém mikroregionu a důležitou silniční křižovatkou při spojení silnic první třídy I/35 a I/36. Skládá se ze sedmi místních částí – samotné Holice, Staré Holice, Podhráz, Roveňsko, Kamenec, Podlesí a Koudelka.
Oceňovaná nemovitá věc je umístěna v severovýchodní části Holic, v zóně výrobní zemědělské zahradnické, přímo pod zónou obytnou - viz územní plán města. Lokalita je dopravně dostupná, po pozemcích soukromých osob, které jsou pro přístup k areálu a.s. Sempra pronajaty (údajně v pronájmu), v blízkosti je i zastávka autobusové dopravy v ulici Staroholická. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP stabilizované, současný stav je pro zemědělské využití.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna

☒ ostatní

Přípojky: ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2162/9	[redacted] č. p. 314, 66406 Viničné Šumice, Proněk Miloš, Staroholická 419, Staré Holice, 53401 Holice, [redacted] Crescent 33, Lesmurdie WA 6076, Austrálie
2198/4	[redacted] Sokolova 604, 53374 Horní Jelení, [redacted] č. p. 24, 53401 Poběžovice u Holic, [redacted] č. p. 81, 53401 Poběžovice u Holic
2198/3	VITSOL, s.r.o., Hlavní 17/16, 78335 Skrbeň
225/18	[redacted], Staroholická 79, Staré Holice, 53401 Holice, [redacted] Spojilská 60, Studánka, 53003 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o areál určený pro zahradnickou činnost, který sestává hlavního objektu pro provoz produkčních skleníků s kotelnou, odkud jsou přístupy pro jednotlivé skleníky typu LUR, S6 a skleníky pro pěstování okurek. Dalšími stavbami jsou administrativní a sociální budova, bývalý sklad LTO a skladová stavba.
Areál je dopravně přístupný ze silnice I. třídy 36 vedoucí městem směr Borohrádek, poté po pronajatých pozemcích a stavby areálu pak přes vlastní pozemky.
Součást dále tvoří venkovní úpravy - zpevněné plochy a přípojky na inž. sítě (obecní vodovod, kanalizace splašková a elektro.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: nedoloženy nájemní smlouvy k přístupu

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: umístění nemovité věci je bez rizik

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: bez ostatních rizik

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
- 1.1. Administrativní a sociální budova
- 1.2. Provozní objekt mezi skleníky
- 1.3. Bývalý sklad LTO
- 1.4. Skladový přístřešek
- 1.5. Skleníky

2. Hodnota pozemků
- 2.1. Pozemky LV 2917

3. Porovnávací hodnota
- 3.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní a sociální budova

Věcná hodnota dle THU

Montovaná stavba z prostorových buněk typu UNIMO Dispozičně podélná chodba, vstupy do kanceláří, šaten, denní místnost, sociální zařízení pro muže a ženy. Budova delší čas bez údržby, podprůměrný stav.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kanceláře, zázemí	110,15 m^2	1,00	110,15 m^2	
				110,15 m^2
				110,15 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	22,85 * 5,95 =	135,96	3,20 m
		135,96 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(22,85 * 5,95)*(3,20) =	435,06
Obestavěný prostor - celkem:			**435,06 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	zákl. pasy a patky
2. Svislé konstrukce	oboustranné opláštění na bázi dřeva
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	opláštění
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	lokální elektrické
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojlery
22. Vybavení kuchyní	denní místnost
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 810 Kč/m^3
Množství	435,06 m^3
Reprodukční cena	2 092 658 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	171 598	171 598	8,32
2. Svislé konstrukce	17,40	364 122	364 122	17,65
3. Stropy	9,30	194 617	194 617	9,43
4. Krov, střecha	7,30	152 764	152 764	7,40
5. Krytiny střech	2,10	43 946	43 946	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	12 556	12 556	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	144 393	144 393	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	69 058	69 058	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	37 668	37 668	1,83
10. Schody	2,90	60 687	60 687	2,94
11. Dveře	3,10	64 872	64 872	3,14
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	108 818	108 818	5,27
14. Povrchy podlah	3,20	66 965	66 965	3,25
15. Vytápění	4,20	87 892	87 892	4,26
16. Elektroinstalace	5,70	119 282	119 282	5,78
17. Bleskosvod	0,30	6 278	6 278	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	66 965	66 965	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	64 872	64 872	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,20	4 185	4 185	0,20
21. Ohřev teplé vody	1,70	35 575	35 575	1,72
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	62 780	62 780	3,04
24. Výtahy	1,40	29 297	0	0,00
25. Ostatní	5,90	123 467	123 467	5,98
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 063 361 Kč	
Množství			435,06 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 743 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	136
Užitná plocha (UP)	[m^2]	110
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	435,06
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	4 743
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 743
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 063 509
Stáří	roků	49
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	61,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**798 578**

1.2. Provozní objekt mezi skleníky

Věcná hodnota dle THU

Dříve kotelna LTO, poté v roce 1996 plynofikace, instalace šesti kotlů pro vytápění skleníků, k datu ocenění v provozu dva kotle pro dva skleníky. Dispozičně po vstupu obslužná chodba provozu skleníků, dílenský prostor, bývalé sociální zázemí, prostor po původní kotelně, meziprostor s nádrží na vodu, přípravna. Přízemní zděná stavba, nestejné výšky stěn, v poslední době bez údržby,

podprůměrný stav.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kotelna, dílna, chodba	224,60 m^2	1,00	224,60 m^2	
				224,60 m^2
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zásobníky, expedice	136,50 m^2	1,00	136,50 m^2	
				136,50 m^2
				361,10 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	22,90 * 10,70 =	245,03	3,30 m
	15,60 * 9,50 =	148,20	3,20 m
		393,23 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(22,90 * 10,70)*(3,30) =	808,60
NP		(15,60 * 9,50)*(3,20) =	474,24
Obestavěný prostor - celkem:			**1 282,84 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	kovová
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	dva plynové kotle ze šesti
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze do kotelny
21. Ohřev teplé vody	bojlery
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty - poškozené
24. Výtahy	
25. Ostatní	komín po vytápění
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	3 195 Kč/m^3
Množství	1 282,84 m^3
Reprodukční cena	4 098 671 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,80	442 656	442 656	12,71
2. Svislé konstrukce	25,60	1 049 260	1 049 260	30,12
3. Stropy	11,70	479 544	479 544	13,76
4. Krov, střecha	6,90	282 808	282 808	8,12
5. Krytiny střech	2,80	114 763	114 763	3,29
6. Klempířské konstrukce	0,70	28 691	28 691	0,82
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	180 342	180 342	5,18
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	127 059	127 059	3,65
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	94 269	0	0,00
11. Dveře	2,40	98 368	98 368	2,82
12. Vrata	1,80	73 776	73 776	2,12
13. Okna	4,30	176 243	176 243	5,06
14. Povrchy podlah	3,20	131 157	131 157	3,76
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,00	286 907	286 907	8,24
17. Bleskosvod	0,30	12 296	12 296	0,35
18. Vnitřní vodovod	2,40	98 368	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,30	94 269	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	16 395	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,30	94 269	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	217 230	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 483 870 Kč	
Množství			1 282,84 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 716 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	393
Užitná plocha (UP)	[m^2]	361
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 282,84
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	2 716
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 716
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 484 191
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 393 676**

1.3. Bývalý sklad LTO

Věcná hodnota dle THU

Dříve sklad LTO, po zrušení kotelny bez využití, nádrž na LTO odstraněna vybouráním části stěny, nyní nevyužitý sklad. Přízemní zděná stavba, zhoršený stav.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad - dříve LTO	95,20 m^2	1,00	95,20 m^2	
				95,20 m^2
				95,20 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	14,85 * 7,40 =	109,89	3,25 m
		109,89 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(14,85 * 7,40)*(3,25) =	357,14
Obestavěný prostor - celkem:			**357,14 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	střecha pultová
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech částečný
7. Úprava vnitřních povrchů	hrubé vápenné jednovrstvé omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	
13. Okna	zdvojená okna v přístavbě
14. Povrchy podlah	cementový potěr v přístavbě i dlažba
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	110
Užitná plocha (UP)	[m^2]	95
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	357,14
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 345
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 345
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	837 499
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	65,00

Věcná hodnota (VH)	[Kč]	293 125

1.4. Skladový přístřešek

Věcná hodnota dle THU

Dříve sklad LTO, po zrušení kotelny bez využití, nádrž na LTO odstraněna vybouráním části stěny, nyní nevyužitý sklad. Přízemní zděná stavba, zhoršený stav.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad - dříve LTO	95,20 m^2	1,00	95,20 m^2	
				95,20 m^2
				95,20 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	28,60 * 4,85 =	138,71	2,45 m
		138,71 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(28,60 * 4,85)*(2,45) =	339,84
Obestavěný prostor - celkem:			**339,84 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky
2. Svislé konstrukce	kovové s dřevěným opláštěním
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	střecha pultová
5. Krytiny střech	osinkocementové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	139
Užitná plocha (UP)	[m^2]	95
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	339,84
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 345
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 345
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	796 924
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**239 077**

1.5. Skleníky

Věcná hodnota dle THU

Původní skleníky z roku 1954, skleníky LUR z roku 1974, vytápěna je jen množírna, nevytápěné skleníky horší stav, neboť jsou z nich odnášeny skla náhradou za poškozená v množírně a skleníkách LUR

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
skleníky				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pěstební plochy	1 413,60 m^2	0,50	706,80 m^2	
				706,80 m^2
skleníky				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pěstební plochy	691,65 m^2	0,50	345,83 m^2	
				345,82 m^2
skleníky LUR 2 ks				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pěstební plochy	1 159,60 m^2	0,70	811,72 m^2	
				811,72 m^2
				1 864,34 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
skleníky	49,50 * 29,70 =	1 470,15	2,10 m
skleníky	53,45 * 13,65 =	729,59	2,10 m
skleníky LUR 2 ks	45,10 * 13,75 * 2 =	1 240,25	2,10 m
		3 439,99 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
Obestavěný prostor - celkem:		**0,00 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	1 470
Užitná plocha (UP)	[m^2]	1 864
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	1 614
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^2]	1 614
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	5 552 148
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	16
Opotřebení	%	81,20

Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 043 804

2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemky LV 2917
Porovnávací metoda

Pozemky, které tvoří součást nemovité věci, jsou orientované východně od centra města a jsou téměř rovinaté. Dle ÚP jsou určené jako plochy výroby a skladování - lehký průmysl.
Dostupnost po pozemcích jiných vlastníků. Pozemky jsou napojeny na inž. sítě obecní vodovod, kanalizaci, plynovod a elektro.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej komerčního pozemku 4 960 m2**
Lokalita: Holice, okres Pardubice
Popis: Nabízen je k prodeji komerční pozemek o výměře 4.960 m2, zahrnutý v platném územním plánu, na exklusivním viditelném místě při vjezdu do Holic, umístěném u silnice 1. třídy R35 a sjezdu do města Holice. V územním plánu určený k zastavění v plochách OM - Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední. Pozemek je napojitelný v rozsahu voda, elektro a kanalizace. Projekt a souhlasy s umístěním včetně věcných břemen (mimo těch, která se zřizují až po provedení přípojek) jsou k dispozici a vyřešená. Odběrné místo elektřiny je zbudované, a připravené k napojení.

Koeficienty:

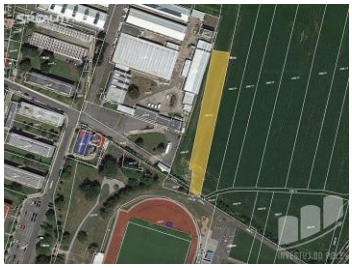
redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - na lepším místě ve městě	0,80
dopravní dostupnost - lepší, než v našem případě	0,90
možnost zastavění poz. - pro vyšší komerční využití, než v našem případě	0,50
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cena je výrazně vyšší, klesne	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
11 656 000	4 960	2 350,00	0,31	**728,50**

Název: **Prodej komerčního pozemku 2 553 m2, p.č.: 2368/23, 2370/5**
Lokalita: Holice, okres Pardubice
Popis: Nabízen je prodej pozemku vedeného v územním plánu jako plochy občanského vybavení v k.ú Holice v Čechách, č.p. 2368/23 a 2370/5 o celkové výměře 2553 m2.Na pozemky je přístup přes pozemky vlastnící město. Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena je objektivní	1,00
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - okraj města	1,25
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - problematické díky tvaru, nutnost koupě dalších okolních pozemků	1,35
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00
vybavenost pozemku - bez sítí	1,40
úvaha zpracovatele ocenění - cena odpovídá	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
459 000	2 553	179,79	2,48	**445,88**

Název:	**Prodej komerčního pozemku 8 945 m2**
Lokalita:	Holice, okres Pardubice
Popis:	Řešen je prodej pozemku u silnice I/36 ve směru Holice - Horní Ředice - Pardubice o výměře 8.945 m2. Pozemek je dle územního plánu Holice veden, jako Plochy smíšené výroby. Velkou výhodou je blízkost dálnice D11, která má nájezd/sjezd u obce Časy, pouhých cca 3,5 km od tohoto pozemku. Vzdálenost do PU 14km, do HK 19km, do Vysokého Mýta 19 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - bez vlivu na cenu	1,00
poloha pozemku - okraj města	1,10
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - smíšená výroba	0,90
intenzita využití poz. - volný pozemek	1,00
vybavenost pozemku - bez sítí	1,25
úvaha zpracovatele ocenění - cena může být upravena	0,95

Cena [Kč]	**Výměra** [m²]	**Jednotková cena JC** [Kč/m²]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m²]
5 993 150	8 945	670,00	1,01	**676,70**

Minimální jednotková porovnávací cena	445,88 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	617,03 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	728,50 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Holice mají volné pozemky pro komerční výstavbu viz inzerované nabídky. Vzhledem k výše uvedenému je hodnota pozemků stanovena ve výši 615,- Kč/m², když oceňované pozemky spolu tvoří funkční celek.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	1342/2	2 714	615,00		1 669 110
orná půda	2220/4	578	615,00		355 470
orná půda	2220/5	577	615,00		354 855
zastavěná plocha a nádvoří	2220/8	175	615,00		107 625
orná půda	2220/9	272	615,00		167 280
orná půda	2220/15	253	615,00		155 595
orná půda	2221/4	508	615,00		312 420
ostatní plocha	2222/1	33	615,00		20 295
zastavěná plocha a nádvoří	2225/3	110	615,00		67 650
zastavěná plocha a nádvoří	2225/4	136	615,00		83 640
orná půda	2225/5	306	615,00		188 190
orná půda	2225/6	435	615,00		267 525
orná půda	2225/7	369	615,00		226 935
ostatní plocha	2225/8	1 625	615,00		999 375
orná půda	2225/9	179	615,00		110 085
ostatní plocha	2225/12	1 579	615,00		971 085
orná půda	2225/13	41	615,00		25 215
ostatní plocha	2225/15	399	615,00		245 385

orná půda	2225/17	487	615,00	299 505
orná půda	2225/19	667	615,00	410 205
orná půda	2225/25	189	615,00	116 235
orná půda	2225/27	43	615,00	26 445
ostatní plocha	2225/28	29	615,00	17 835
Celková výměra pozemků		**11 704**	**Hodnota pozemků celkem**	**7 197 960**

3. Porovnávací hodnota
3.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 526,00 m^2
Obestavěný prostor:	2 414,89 m^3
Zastavěná plocha:	2 247,94 m^2
Plocha pozemku:	11 704,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej skladového prostoru 600 m2**
Lokalita: Horní Ředice, okres Pardubice
Popis: Nabízena je k prodeji nemovitost, ve kterém je možné spojit podnikání s bydlením v obci Horní Ředice, která je vzdálená 15 km od Pardubic a 3 km od Holic. Objekty jsou součástí pozemku o celkové výměře 5320 m2, z čehož zastavěná plocha je 1803 m2. Užitná plocha celého souboru nemovitostí, které jsou součástí pozemku, je cca 600 m2. Celý objekt nabízený k prodeji byl v letech 2006 – 2007 kompletně zrekonstruován včetně nových střech, elektroinstalace, rozvodů vody, kanalizace apod. Nemovitosti jsou napojeny k veškerým inženýrským sítím (kanalizace – tlaková, dešťová, voda, plyn, elektrika. Jedna část ze souboru nemovitostí je určena k bydlení, a to dispozičně 3+kk o výměře cca 80 m2, na který navazuje odpočinková část domu se sociálním zařízením a dalším prostorem k letnímu posezení, ve kterém nalezneme krb. Na tuto část navazuje venkovní nekrytý bazén. Druhá část ze souboru nemovitostí byla využívána k podnikání a nalezneme v nich prostor využívaný jako archív, kancelář a skladovou část se zpevněnou podlahou (zámková dlažba). V této části je možné skladovat nebo např. vybudovat autoservis apod. Tato část je k tomuto účelu zkolaudována. Obě části tyto části je možno vytápět jak plynovým kotlem, tak i krbovými kamny s výměníkem. Mezi oběma objekty je vybudována zpevněná cesta se zámkovou dlažbou, po které bylo zboží do skladu dopravováno kamiony. V obci Horní Ředice je obchod s potravinami, restaurace, základní škola (I. stupeň), fotbalové a tenisové hřiště, víceúčelové hřiště. Dále do obce zajíždí autobusová doprava.
Dispozice: provozní prostory
Pozemek: 5 320,00 m^2
Užitná plocha: 600,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 803,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	0,85
K3 Poloha - sousední menší obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší úroveň vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší, jak v našem případě	0,90
K6 Vliv pozemku - menší okolní pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena odpovídá	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: vhodné pro menší rodinnou firmu, dobrá nabídka

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 650 000	600,00	4 417	0,72	**3 180**

Název: **Prodej skladového prostoru 180 m2**
Lokalita: Holetín - Horní Holetín, okres Chrudim
Popis: Nabízen je k prodeji stavební pozemek na kterém je stodola o zastavěné ploše 150 m2 o celkové ploše pozemku 409 m2 v obci Horní Holetín. Stodola je zachovalá a lze ji předělat na objekt k rekreaci či k podnikání.
Dispozice: sklad k přestavbě
Pozemek: 409,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2
Zastavěná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,55
K3 Poloha - obec s nižší infrastrukturou	1,05
K4 Provedení a vybavení - jen sklad	1,05
K5 Celkový stav - k přestavbě	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemky	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena klesne jen mírně	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: do užitné plochy je zahrnut i půdní prostor stodoly

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 000 000	180,00	5 556	0,57	**3 167**

Název: **Prodej komerční nemovitosti 1 000 m2**
Lokalita: Vápenný Podol, okres Chrudim
Popis: Nabízena je k prodeji budova z r. 1802, není památkově chráněná. S valbovou střechou, cca 42 x 12 m, dvoupodlažní s půdou, dispozičně se středovým koridorem (chodbou) v 1. i 2. n. p. se vstupy do jednotlivých pokojů. Půdorysně vystupuje sociální zařízení a schodišťový vstup na půdu. Přístup z boku z roviny rostlého terénu do 1. n. p. a po mostku z vyšší úrovně terénu i do 2. n. p. (vstupy možno bezbariérové). Zastavěná plocha 606 m2, zahrada 2554 m2, celkem 3160 m2. Podlahová plocha 1. a 2. n. p. celkem cca 1000 m2, stropy v 1. a 2. n. p. cca 2,8 m, na půdě do hřebene cca 6,3 m, obestavěný prostor cca 4700 m3. V KN jako rodinný dům, dle ÚP pro služby občanské vybavenosti (administrativa, obchodní činnost, ubytování, stravování, služby; nikoliv trvalé bydlení, výroba nebo skladování). Obec uvítá např. hotel nebo dům s pečovatelskou službou. Ve velmi špatném stavu, bez kompletní rekonstrukce nepoužitelná. Degradované a zčásti zřícené stropy 2. n. p. Svislé konstrukce převážně z plné cihly, vnější stěny cca 80-90 cm, vnitřní nosné 50-55 cm, v menší míře v 1. n. p. kamenné zdivo, krov dřevěný vázaný s kolmou stolicí, krytina osinkocementové šablony, okna dřevěná špaletová na výměnu, dveře převážně chybí, podlahy v 1. n. p. hliněné, ve 2. n. p. dřevěné s násypem nad keramickými klenbami, schodiště dřevěné a kamenné, veškeré rozvody chybí nebo nefunkční, porosty bez hodnoty. Přípojky - voda, kanalizace, elektro. Na pozemku studna. Dostupnost z místní komunikace. Na pozemku prostor pro zřízení parkování. Autobusové spojení do Seče, Heřmanova Městce, Pardubic. Povodňová mapa: Riziko nízké. Vápenný Podol je v malebná krajině geoparku Železné hory, blízko Sečské přehrady, zříceniny hradu Lichnice a dalších atraktivit.
Dispozice: prostory k přestavbě
Pozemek: 3 160,00 m^2
Obestavěný prostor: 4 700,00 m^3
Užitná plocha: 1 000,00 m^2
Zastavěná plocha: 606,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	0,60
K3 Poloha - mimo větší aglomerace	1,20
K4 Provedení a vybavení - bez vybavení	1,45
K5 Celkový stav - k přestavbě	1,40
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena klesne jen mírně	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: prakticky jen hodnota pozemku, stavba k rekonstrukci, horší poloha

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_c**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 973 595	1 000,00	1 974	1,32	**2 606**

Název: **Prodej zemědělského objektu 1 000 m2**
Lokalita: Dohalice - Horní Dohalice, okres Hradec Králové
Popis: Nabízen je k prodeji bývalý zemědělský objekt v obci Horní Dohalice vzdálené 10 km od Hradce Králové a 11 km od města Hořice. Celková zastavěná plocha 1211 m2. V objektu je možnost bydlení v bytě 2+kk. Jsou zde plastová okna, plovoucí podlaha, topení je řešeno kotlem na tuhá paliva. Dále se v objektu nachází velká prostorná hala umožňující skladování. Budova je napojena na elektrickou energii, je zde septik, voda je studniční. K objektu patří podíl na pozemcích. Pozemek o ploše 4913 m2, kde se prodává 1/4 podíl, je podle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.
Dispozice: bývalá odchovna mladého dobytku, z přípravny vytvořen byt
Pozemek: 4 913,00 m^2
Užitná plocha: 1 000,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 211,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	0,70
K3 Poloha - menší obec	1,20
K4 Provedení a vybavení - byt k využití, OMD k rekonstrukci	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,35
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena odpovídá	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: standardní nabídka prodeje opuštěného zemědělského objektu, zde navíc udělám byt, ale OMD k rekonstrukci

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_c**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 200 000	1 000,00	2 200	1,29	**2 838**

Název: **Prodej zemědělského objektu 1 057 m2**
Lokalita: Dolní Chvatliny - Mančice, okres Kolín
Popis: Nabízen je k prodeji zemědělský objekt v obci Mančice, zastavěná plocha 1057 m2, ostatní plocha 634 m2. Jedná se o bývalý kravín. Objekt vhodný pro podnikatelskou činnost (drobná výroba). Součástí pozemku je podíl 2/10 na příjezdové komunikaci. Inženýrské sítě jsou v komunikaci, el., vodovod a kanalizace. Dle územního plánu obce jsou plochy smíšené obytné venkovské (SV). Jedná se o bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, služby, podnikání a obchodní činnost. Obec Mančice se nachází 7km od Zásmuk, 17km od Kolína a 19km od Kutné Hory.

Pozemek:	1 691,00 m^2
Užitná plocha:	929,00 m^2
Zastavěná plocha:	1 057,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	0,75
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vše v provozu a funkční	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný, zde navíc možnost jiného využití k bydlení a služby	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena je vyšší a klesne	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: bývalý kravín je nabízen k prodeji za vysokou cenu

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 500 000	929,00	6 997	0,40	**2 799**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jedná se o inzerované převody komerčních staveb v okolí nemovité věci, když převod takto specifické nemovité věci není k datu vyhotovení ZP evidován. Výše uvedený přehled cen byl korigován s ohledem na posuzovaný areál, reálná hodnota pak osciluje kolem 2 900,- Kč/m^2 užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	2 606 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 918 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 180 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**2 918 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 526,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 370 868 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Administrativní a sociální budova	798 578,- Kč
1.2. Provozní objekt mezi skleníky	1 393 676,40 Kč
1.3. Bývalý sklad LTO	293 124,70 Kč
1.4. Skladový přístřešek	239 077,20 Kč
1.5. Skleníky	1 043 803,80 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**3 768 260,10 Kč**
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky LV 2917	7 197 960,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Porovnávací metoda	7 370 868,- Kč

Porovnávací hodnota	7 370 868 Kč
Věcná hodnota	10 966 220 Kč
z toho hodnota pozemku	7 197 960 Kč

Silné stránky

úrodnost a klimatické podmínky
kapacita produkčních skleníků s možností vytápění dalších, než současných dvou
velikost pozemků areálu

k dispozici všechny sítě včetně plynu

Slabé stránky

příjezd po pozemcích fyzických osob - nájemní smlouva nedoložena
podprůměrný stav s nutností většího rozsahu oprav a modernizací
skromné zázemí areálu
účelovost areálu

Tržní hodnota
7 350 000 Kč
slovy: Sedmmilionůtřistapadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Provozní zemědělské zahradnické, administrativní a skladové kapacity areálu společnosti Sempra Prha a.s. v Holicích postavené v padesátých jako zahradnictví města Holice, které sloužilo městu jako rychlírna a pěstírna zeleniny a květin. V roce 1971 zakoupil zahradu podnik SEMPRA PRAHA za účelem vytvořit síť šlechtitelských stanic šedesátých a osmdesátých letech. Provedl zde výstavby skleníků LUR a administrativního a sociálního objektu. V roce 1996 byla provedena po privatizaci podniku Sempra na a.s. plynofikace hlavního objektu se skleníky, od té doby bez větší údržby. Snížila se i produkce zahradnických a zelinářských výpěstků a plodin. Přístup po pronajatých pozemcích, podprůměrný stav, část skleníků nevyužita s potřebou doplnění skel. Kapacita pro provoz dané zahradnické a zelinářské produkce plně dostačuje, umístění ve východní zemědělské komerční části Holic, horší přístup po pronajatých pozemcích.
Vlivy na tržní cenu areálu již zde byly vzpomenuty s tím závěrem, že hodnocení areálu, zejména pak kapacita staveb areálu, bohužel v podprůměrném stavu, jsou hlavním faktorem spolu s polohou, výměrou a dostupností pozemků. Dalším faktorem ceny je účelovost staveb areálu, kdy by bylo obtížné areál užívat i k jiné činnosti. Hodnocení areálu z hlediska její realizace na trhu s nemovitostmi spatřuji u faktoru nižší koupěschopnosti pro eventuelní zájemce, kteří by zde museli převzít dosavadní činnost společnosti Sempra a respektovat stávající majetkoprávní stav a přístup, převzít nájemní vztah k přístupu. Vše doloženo metodou porovnání cen.
Tržní hodnota byla stanovena ve spodní části intervalu cen a odpovídá umístění nemovité věci v sídle s dobrou vybaveností, areál je hůře dopravně dostupný po pronajatých pozemcích, umístěný v zemědělské komerční zóně města. Výnosovou hodnotu k ohledem na nízké nájemné pro zemědělské účely a vyšší náklady na údržbu areálu nestanovuji. Veškeré okolnosti vztahující se k hodnotovému ocenění areálu byly ve znaleckém posudku zohledněny.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	**7 350 000 Kč**
slovy: Sedmmilionůtřistapadesáttisíc Kč	

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl.č.370/2022 Sb. Znalečné účtuji dokladem č. 2022/65.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.12.1985, č.j. Spr. 1124/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a geodézie a kartografie.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5136-21/2023.

V Sezimově Ústí 23.04.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

[redacted]

391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5136-21/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2917 v k.ú.Holice v Čechác	5
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy, ortofotomapy	3
Územní plán Holic	1
Fotodokumentace ze dne 30.03.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.04.2023 20:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574988 Holice**
Kat.území: **641146 Holice v Čechách** List vlastnictví: **2917**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 Praha 7	**45797439**	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
[P] 1342/2	**2714**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1342/2**				
2220/4	**578**	**orná půda**	**skleník, pařeniště**	**zemědělský půdní fond**
Součástí je stavba: **bez čp/če, skleník**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2220/4**				
2220/5	**577**	**orná půda**	**skleník, pařeniště**	**zemědělský půdní fond**
Součástí je stavba: **bez čp/če, skleník**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2220/5**				
2220/8	**175**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2220/8**				
2220/9	**272**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2220/15	**253**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2221/4	**508**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
[P] 2222/1	**33**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
2225/3	**110**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2225/3**				
2225/4	**136**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2225/4**				
2225/5	**306**	**orná půda**	**skleník, pařeniště**	**zemědělský půdní fond**
2225/6	**435**	**orná půda**	**skleník, pařeniště**	**zemědělský půdní fond**
2225/7	**369**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/8	**1625**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2225/9	**179**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
[P] 2225/12	**1579**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2225/13	**41**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/15	**399**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.04.2023 20:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574988 Holice**
Kat.území: **641146 Holice v Čechách** List vlastnictví: **2917**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2225/17	**487**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/19	**667**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/25	**189**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/27	**43**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2225/28	**29**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  dle odst. III. smlouvy ze dne 27.11.1995, vklad ze dne 30.11.1995

  Oprávnění pro:
  Parcela: 1342/2, Parcela: 2225/12
  Povinnost k:
  Parcela: 1342/1, Parcela: 1342/3, Parcela: 2225/11

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 3289/1995 . POLVZ:185/1996** **Z-3900185/1996-606**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  dle odst. III. smlouvy ze dne 27.11.1995, vklad ze dne 30.11.1995

  Oprávnění pro:
  Parcela: 9145, Parcela: 2225/11
  Povinnost k:
  Parcela: 2225/12, Parcela: 2222/1

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 3289/1995 . POLVZ:185/1996** **Z-3900185/1996-606**

  Listina: **Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Státní pozemkový úřad SPU-236005/2016 ze dne 12.07.2016. Právní moc ke dni 29.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2016 00:00:00. Zápis proveden dne 01.08.2016. Pardubice** **Z-3288/2016-606**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.04.2023 20:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574988 Holice**
Kat.území: **641146 Holice v Čechách** List vlastnictví: **2917**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna číslování parcel**
  vznikla z PP 3567 (PK)

  Povinnost k:
  Parcela: 2220/15

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Pol. v.z. Z-3901559/2001

  Povinnost k:
  Parcela: 1342/2, Parcela: 2222/1, Parcela: 2225/3, Parcela: 2225/5, Parcela: 2225/6, Parcela: 2225/12, Parcela: 2220/5, Parcela: 2220/4, Parcela: 2220/8, Parcela: 2220/9, Parcela: 2225/7, Parcela: 2221/4

- **Změna číslování parcel**
  přisloučena p.p.č. 2225/16 KN

  Povinnost k:
  Parcela: 2225/4

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-3080/2023-606

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 05.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2005.**
  V-7680/2005-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 Praha 7** **RČ/IČO:45797439**

- **Smlouva kupní ze dne 30.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2006.**
  V-2901/2006-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 Praha 7** **RČ/IČO:45797439**

- **Smlouva kupní ze dne 14.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2006.**
  V-10043/2006-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 Praha 7** **RČ/IČO:45797439**

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) kupní ze dne 21.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.01.2012.**
  V-110/2012-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 Praha 7** **RČ/IČO:45797439**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.04.2023 20:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574988 Holice**
Kat.území: **641146 Holice v Čechách** List vlastnictví: **2917**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2302/1994 Z 23.2.1994 .**
  POLVZ:418/1995 Z-3900418/1995-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7
- **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2307/1992 Z 23.7.1992- KANCELARE .**
  POLVZ:418/1995 Z-3900418/1995-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7
- **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2307/1992 Z 23.7.1992 .**
  POLVZ:418/1995 Z-3900418/1995-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7
- **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2307/1992 Z 23.7.1992- SKLAD .**
  POLVZ:418/1995 Z-3900418/1995-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7
- **Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2307/1992 ze dne 23.7.1992 .**
  POLVZ:418/1995 Z-3900418/1995-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7
- **Směnná smlouva V13 3289/1995 ze dne 27.11.1995, vklad ze dne 30.11.1995 .**
  POLVZ:185/1996 Z-3900185/1996-606
  Pro: **SEMPRA PRAHA a. s., U topíren 860/2, Holešovice, 17000 RČ/IČO:45797439**
  Praha 7

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2220/4	32312	578
2220/5	32312	577
2220/9	32312	272
2220/15	32312	253
2221/4	32312	508
2225/5	32312	306
2225/6	32312	435
2225/7	32312	369
2225/9	32212	172
	32312	7
2225/13	32212	41
2225/17	32312	487
2225/19	32312	667
2225/25	32212	189

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.04.2023 20:35:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574988 Holice**
Kat.území: **641146 Holice v Čechách** List vlastnictví: **2917**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2225/27	**32212**	**43**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

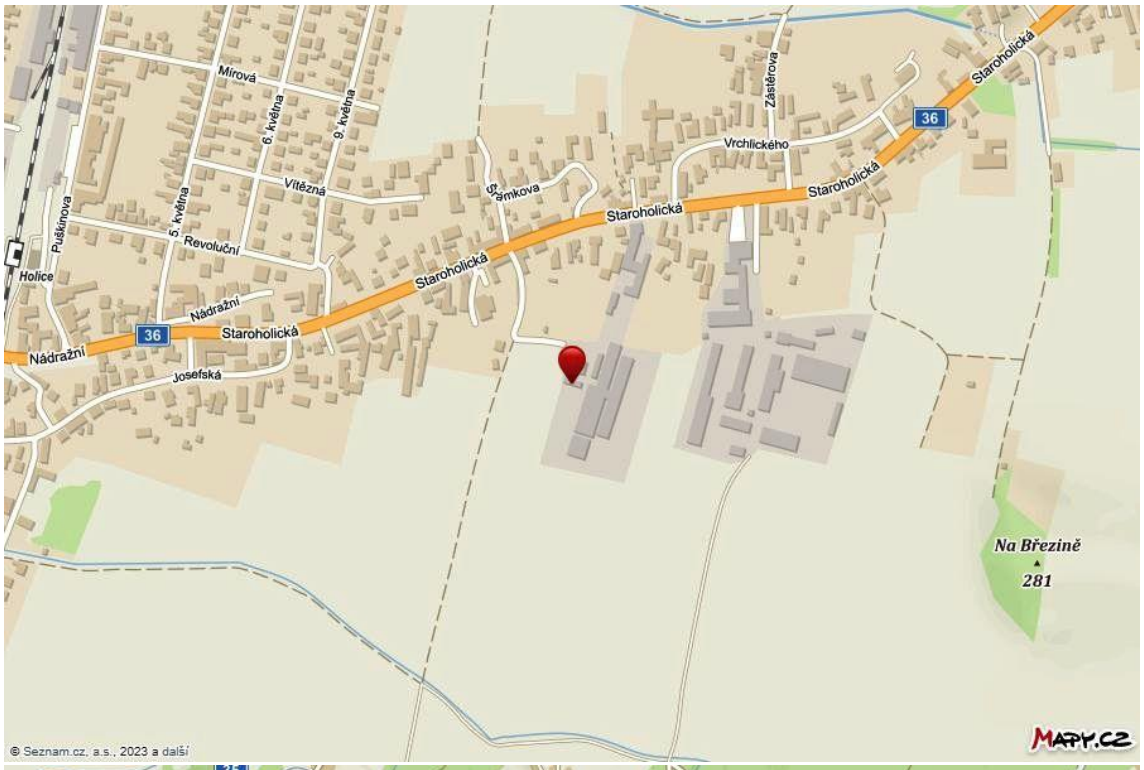
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

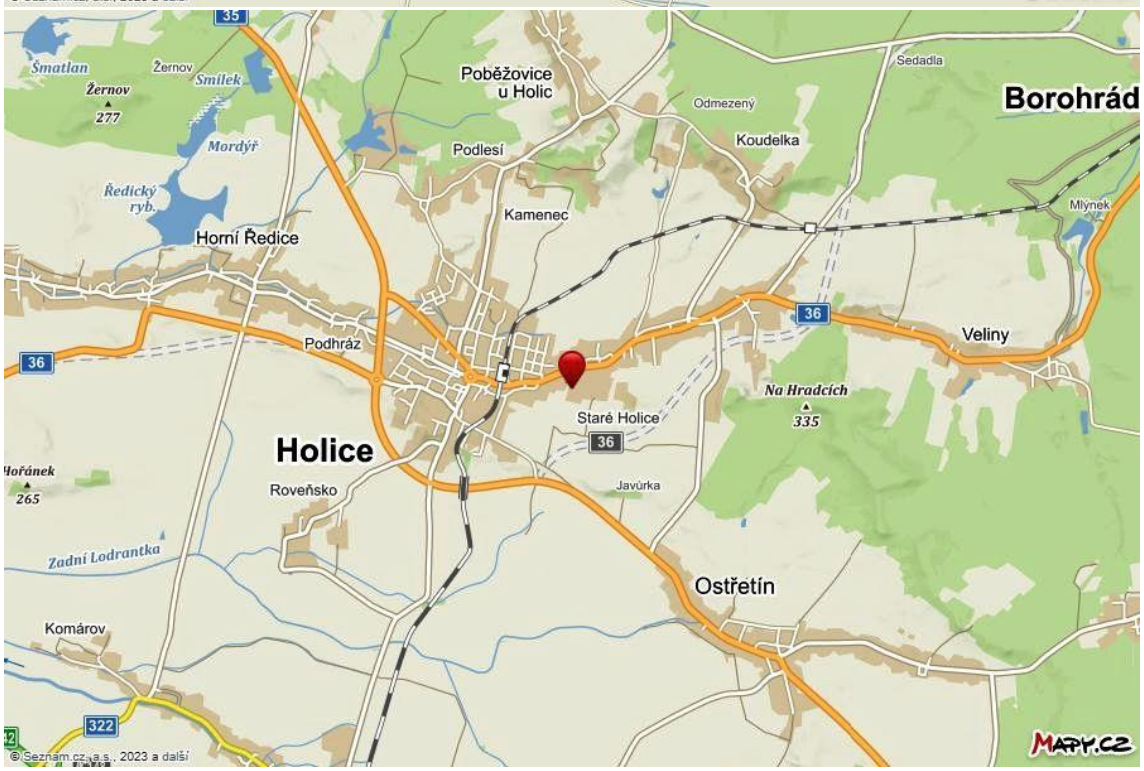
Vyhotovila: *Vyhotoveno: 20.04.2023 20:42:05*

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:

Mapa oblasti



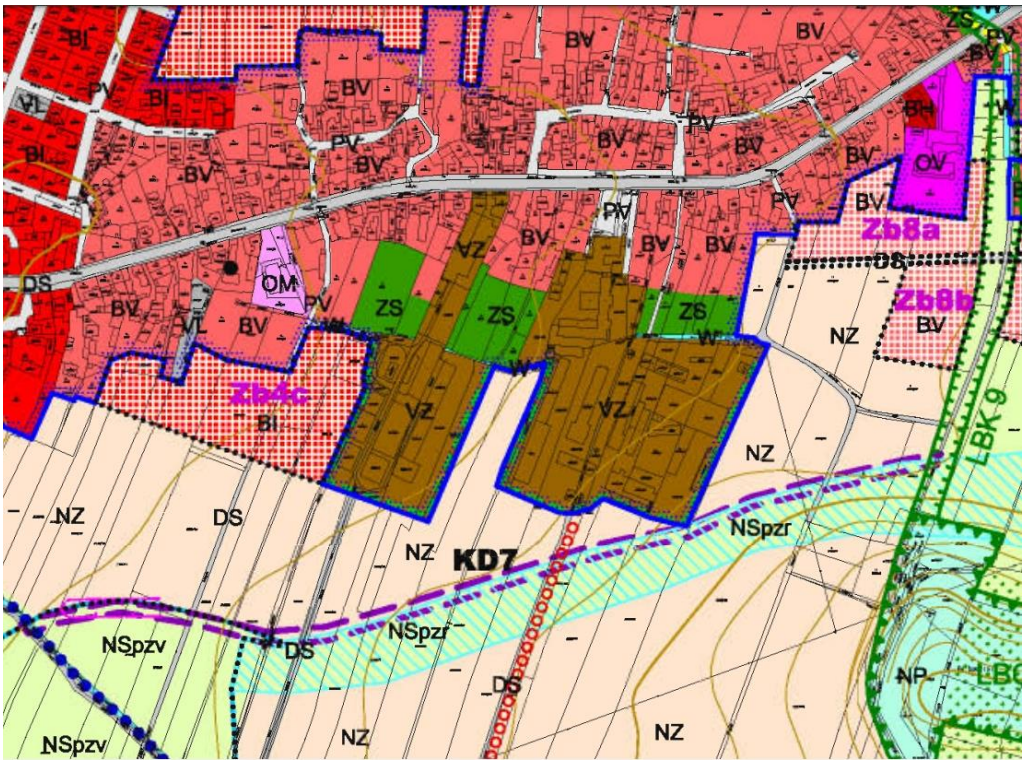


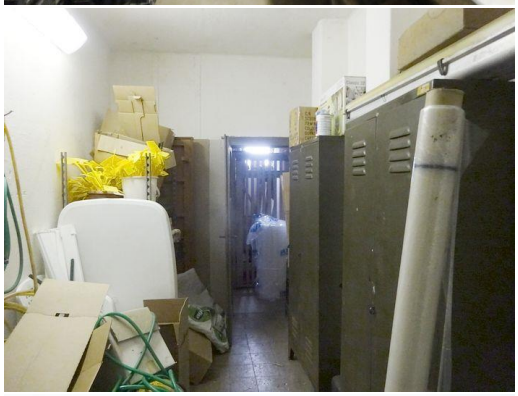
1324
1328/1
1333
1335
1342/5
1346
1347
1342/9
1319/1
2162/8
2196/4
2196/3
2196/5
2225/14
2225/18
2225/24
1334/2
1334/1
2225/27
2225/13
2225/28
2225/9
2225/25
2225/8
2225/23
2225/3
2225/15
2225/4
2220/9
2220/4
2198/3
2225/5
2220/8
2225/6
2225/12
2225/17
1342/2
2220/3
2220/16
2225/21
2220/5
2225/7
2221/4
2225/19
2221/1
2220/15
9258
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

2225/23
2225/25
2225/8
2225/3
2225/15
2225/4
2220/9
2220/4
2225/5
2220/8
2225/6
2225/12
2225/17
2220/3
2220/16
2220/5
2225/7
2221/4
ČÚZK

TopGis
© Seznam.cz, © TopGis

Výřez z územního plánu Holic



Legenda

			PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
BI	BI		Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
BV	BV	(BV)	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
BH	BH		Plochy bydlení - v bytových domech
SM			Plochy smíšené obytné - městské
OV	OV		Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM	OM		Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OK			Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá
OS	OS		Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH			Plochy občanského vybavení - hřbitovy
RN	RN		Plochy rekreace - na plochách přírodního charakteru
RZ	RZ		Plochy rekreace - zahrádkové osady
RX			Plochy rekreace - specifická
DS	DS	(DS)	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DZ			Plochy dopravní infrastruktury - železniční
			Plochy dopravní infrastruktury - koridor cyklostezky
PV			Plochy veřejných prostranství
ZV	ZV		Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZS	ZS		Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená
ZO			Plochy zeleně - ochranná a izolační
TI			Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO			Plochy technické infrastruktury - stavby a zařízení pro nakládání s odpady
	VS		Plochy smíšené výrobní
VT	VT		Plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika
VL	VL		Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VD	VD		Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ			Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
	VZz		Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - zahradnictví
W	W		Plochy vodní a vodohospodářské