

Znalecký posudek č. 035-2014/3425

O ceně

p.p.č. 1029 – zastavěná plocha a nádvoří spolu se stavbou č.p. 54 na pozemku stojící, s pozemky přestavku p.p.č. 1032 – zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 1033 – zastavěná plocha a nádvoří a s pozemky ve funkčním celku p.p.č. 253/1 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/2 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/3 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/4 – ostatní plocha, p.p.č. 2086/1 – ostatní plocha, p.p.č. 2087/1 – ostatní plocha a p.p.č. 2088 – ostatní plocha, vše v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 137 pro k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou je zapsáno vlastnické právo pro

Východočeská tiskárna s.r.o. Sezemice, IČ: 60933496

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík
KSPA 44 INS 1958/2014
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové**

Posudek vypracoval dne 25. března 2014:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insovenční řízení dlužníka **Východočeská tiskárna s.r.o. Sezemice**, IČ: 60933496, č.j. **KSPA 44 INS 1958/2014**, konkurz prohlášen 14.2.2014, insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík**, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 12. března 2014. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 1029 – zastavěná plocha a nádvoří spolu se stavbou č.p. 54 na pozemku stojící, s pozemky přestavku p.p.č. 1032 – zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 1033 – zastavěná plocha a nádvoří a s pozemky ve funkčním celku p.p.č. 253/1 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/2 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/3 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/4 – ostatní plocha, p.p.č. 2086/1 – ostatní plocha, p.p.č. 2087/1 – ostatní plocha a p.p.č. 2088 – ostatní plocha, vše v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 25. března 2014

Nález, výměry a ocenění

Provozní budova č.p. 54 na p.p.č. 1029

Nález: Hala s ocelovou nosnou konstrukcí se zastropením ocelovými příhradovými vazníky velkého rozponu. Hala byla postavena v roce 2004 jako novostavba na místě zdemolované původní průmyslové zástavby a je napojena na všechny dostupné sítě v obci. Konstrukce obvodového pláště od fasády: trapézový plech 0,75 mm lakovaný, tepelná izolace Orsil 160 mm, parozábrana, vnitřní líc SDK desky GKF 15 mm. V obvodových stěnách jsou směrem do výrobního prostoru osazena vrata se zvukovou neprůzvučností 30 dB (A) s pohonem, v části se sociálním zařízením a kanceláři jsou osazena plastová termoizolační okna. Skladba stropu nad výrobním prostorem: trapézový plech 0,75 mm, tepelná izolace Orsil 160 mm, parozábrana, podhled 2x SDK desky GKF 12,5 mm. Skladba střechy nad kotelnou a skladem papíru: trapézový plech 0,75 mm, tepelná izolace Orsil 160 mm, parozábrana, 2x sádkartonové desky GKF 12,5 mm, vzduchová mezera, podhled sádkartonové desky GKF 12,5 mm zavěšen pod vazníky. Skladba střechy nad kanceláři a sociálním zařízením: trapézový plech 0,75 mm, tepelná izolace Orsil 160 mm, parozábrana, podhled 2x SDK desky GKF 12,5 mm, vzduchová mezera, podhled AMSTRONG 600/600 zavěšen pod vazníky. Střecha je opatřena okapy a svody a bleskosvodem. Vnitřní členění haly je realizováno

sádrokartonovými příčkami; na vstupní halu s recepcí navazuje chodba s přístupem do sociální části s šatnami a toaletami, odděleně pro muže a ženy, dále jsou k dispozici kanceláře o ploše cca 180 m², pomocné výrobní prostory o ploše cca 170 m², hlavní výrobní hala o plše cca 2270 m² s vestavbou celkem tří kanceláří o ploše cca 35 m², sklad papíru cca 428 m² a dále technické zázemí - kompresorovna, strojovna VZT, kotelna a údržba celkem cca 170 m² podlahové plochy. V hlavní výrobní hale je provedena velmi kvalitní zátěžová podlaha, podlahy v ostatních částech podle typu prostoru betonové, dlažba, textilní nebo povlakové. Stavba je vytápěna plynovými kotli 3x BUDERUS 90 kW s kalsickým otopným systémem v nevýrobních prostorách, ve skladu papíru 5x kalorifery. Součástí stavby je kompletní vzduchotechnika včetně strojny, dále systém zvlhčování vzduchu ve výrobní hale, rozvody protipožární vody, úprava vody pro stroje a rozvod technologické vody, rozvody TUV a příprava TUV (2x stacionární zásobníkový ohříváč 500 litrův příkonu 12 kW Dražice), dále ústředna, kamerový systém a zabezpečení. Spříslušenstvím stavby jsou kompletní venkovní úpravy, to jest přípojky elektro včetně transformátoru 35/0,4 kV č. 204060, dále přípojky vody, kanalizace dešťové i splaškové, plynu s HUP a regulační řadou, venkovní osvětlení, oplocení s vjezdovými vraty, zpevněné plochy a parkoviště a podobně. Stavba je ve velmi dobrém stavu a může nadále sloužit jak výrobním, tak skladovacím účelům. Výrobní stroje instalované ve stavbě (podle nového OZ součást stavby) jsou s ohledem na možnost samostatného zpeněžení oceněny samostatně.



Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	ocelový skelet
Stav	novostavba
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha m ²
1.NP	56,84 x 66,72	3 792,36
Zastavěná plocha celkem		3 792,36 m²

Podlaží	výměry	obestavěný prostor m ³
1.NP	56,84 x 66,72 x ((5,8 + 4,1) / 2 + 10,2) / 2	28 727,16
Obestavěný prostor celkem		28 727,16 m³

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1029 - zastavěná plocha	3 730
2	1032 - zastavěná plocha	11
3	1033 - zastavěná plocha	43
4	253/1 - ostatní plocha	1 365
5	1746/2 - ostatní plocha	2 374
6	1746/3 - ostatní plocha	1 826
7	1746/4 - ostatní plocha	377
8	2086/1 - ostatní plocha	1 560
9	2081/1 - ostatní plocha	3 055
10	2088 - ostatní plocha	602
Celkem		14 943

Vzorek 1

Prodej, výrobní objekt, 489 m², Blešno

Prodej výrobního a skladovacího areálu v Hradci Králové. Nemovitost s vlastním pozemkem o celkové ploše 947 m², 2x výrobní hala, skladovací prostory, parkoviště, kancelář, příjezd po zpevněné komunikaci, dobrá dopravní dostupnost. Bližší informace v RK.



obr. 1

obr. 2

Nabídková cena **2 900 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
Konstrukce cihla
Stav dobrý
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **489,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	950
Celkem		950

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+5	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+5	+5	
3	Stavebně technický stav	-5		
3	Vliv příslušenství	0	-5	
$K_f = 1,05 \times 1,05 \times 0,95 =$				1,04738

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,900\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 489,00 \text{ m}^2 \times 3\,792,36 \text{ m}^2 / 1,04738 = \mathbf{17\,178\,467,00 \text{ Kč}}$$

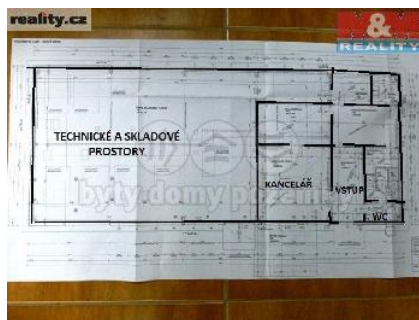
Vzorek 2

Prodej, obchodní objekt, Hradec Králové

Prodej komerčních prostor v lukrativní části Hradce Králové - bývalý areál Tesly. Jedná se o jednopodlažní budovu, vstupní vestibul, kancelářské prostory, skladové plochy a dílny, jednací místnost, kuchyňka, sociální zázemí, technické prostory. Vytápění řešeno el. kotlem, 220/400 V. Nově zrekonstruované střešní. Parkování před budovou. Případné financování zajistíme. Volné po dohodě.



obr. 1



obr. 2

Nabídková cena **4 490 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
Konstrukce cihla
Stav velmi dobrý, rok rekonstrukce: 2012
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **611,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	611
Celkem		611

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+10	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10	+10	
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	
$K_f = 1,10 \times 1,10 \times 1,00 =$				1,21

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 4\,490\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 611,00 \text{ m}^2 \times 3\,792,36 \text{ m}^2 / 1,21 = \mathbf{18\,425\,501,00 \text{ Kč}}$$

Vzorek 3

Prodej, výrobní objekt, 345 m², Hradec Králové

Prodej rekonstruovaného komerčního objektu vhodného k výrobě nebo skladování. Přízemní budova je situovaná v oploceném areálu bývalé Fotochemy. Disponuje třemi prostornými místnostmi, nově zbudovanou umývárnou s wc a dalšími prostory vhodnými pro zbudování kanceláří. Veškeré inženýrské sítě připojeny. Nízké provozní náklady a dobrá dostupnost. Vhodné pro řemeslnou výrobu, či sklad. Doporučujeme!



obr. 1

Nabídková cena **3 200 000,00 Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba jiný
Konstrukce cihla
Stav po částečné rekonstrukci
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **555,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	550
Celkem		550

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+10	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10	+10	
3	Stavebně technický stav	-5		
3	Vliv příslušenství	0	-5	
$K_f = 1,10 \times 1,10 \times 0,95 =$				1,1495

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,200\,000,00 \text{ Kč} \times 0,80 / 555,00 \text{ m}^2 \times 3\,792,36 \text{ m}^2 / 1,1495 = \mathbf{15\,217\,649,00 \text{ Kč}}$$

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1 17 178 549,00 Kč
Vzorek 2 18 425 501,00 Kč
Vzorek 3 15 217 649,00 Kč

Vážený průměr hodnot 16 940 566,00 Kč

Odhad tržní hodnoty "Provozní budova č.p. 54 na p.p.č. 1029" 16 940 000,00 Kč

Závěrečná část posudku

Cena p.p.č. 1029 – zastavěná plocha a nádvoří spolu se stavbou č.p. 54 na pozemku stojící, s pozemky přestavku p.p.č. 1032 – zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 1033 – zastavěná plocha a nádvoří a s pozemky ve funkčním celku p.p.č. 253/1 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/2 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/3 – ostatní plocha, p.p.č. 1746/4 – ostatní plocha, p.p.č. 2086/1 – ostatní plocha, p.p.č. 2087/1 – ostatní plocha a p.p.č. 2088 – ostatní plocha, vše v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice v obci 575640 - Sezemice, k.ú. 747670 - Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice, zjištěná dle dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky), činí ke dni ocenění, to jest

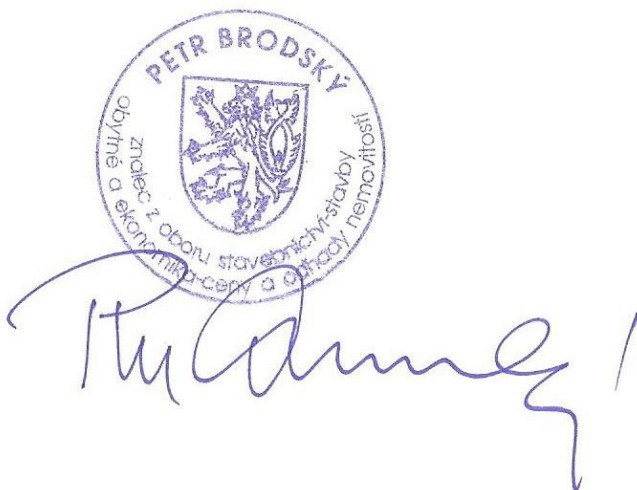
ke dni 25. března 2014

16 940 000,00 Kč

slovy:

šestnáctmilionůdevětsetčtyřicettisíc Kč

V Třebířichách, dne 25. března 2014



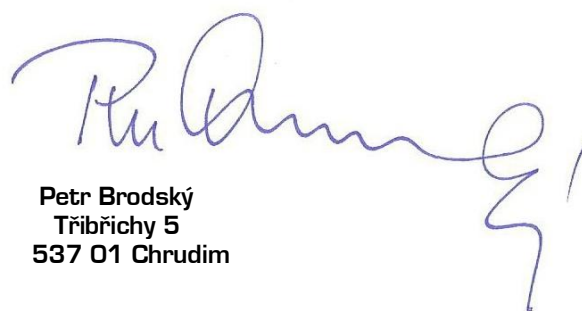
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 035-2014/3425 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2014035.

V Třebířích, dne 25. března 2014



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim