

Znalecký posudek o ceně nemovitosti

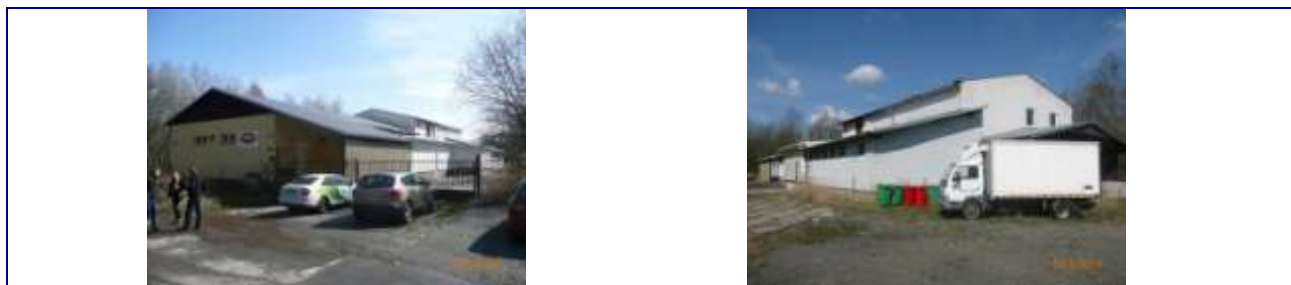
číslo 4273-014/14

NEMOVITOST:	Objekt výrobní, pro průmysl, speciální, Výrobní areál čp. 2077		
Adresa nemovitosti:	Semanínská 2077, Česká Třebová		
Katastrální údaje:	Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Česká Třebová, k.ú. Česká Třebová, kód k.ú. 621757, LV 5323		
Ostatní stavby:			
Pozemky:	st. 1812/20, 3651/2, 3662/2, 3662/6		
Vlastník stavby:	Lektus,s.r.o., Borová 2077, 56002 Česká Třebová, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Lektus,s.r.o., Borová 2077, 56002 Česká Třebová, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		

OBJEDNATEL :	insolvenční správce spol Lektus spol.s r.o. v likvidaci, Mgr. Tereza Vodičková; č. obj.:		
Adresa objednatele:	Jindřišská 1441, 530 02 Pardubice		
	IČ: 26696835	telefon: 603541546	e-mail: vodičkova@akvodickova.cz
	DIČ:	fax:	

ZHOTOVITEL :	Ing. Miloslav Ženka		
Adresa zhotovitele:	Moravská 2103, 560 02 Česká Třebová		
	IČ: 111 26 230	telefon: 603 893 621	e-mail: miloslav.zenka@tiscali.cz
	DIČ: CZ5712030918	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocenění stávajícího stavu)			
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě jiné	<input type="checkbox"/> výstavba	<input type="checkbox"/> změna stavby	<input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> leasing <input checked="" type="checkbox"/>



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč		
---------------------	---------------------	--	--

Datum místního šetření: 26.3.2014

Datum zpracování : 28.3.2014

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 8

České Třebové, dne 28.3.2014

Otisk razítka

Ing. Miloslav Ženka

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1980 ☒ změna stavby v r. 2010 ☐ rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované		Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované	
	<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné			<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné	
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input checked="" type="checkbox"/> podnikání		Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání	
	<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt			<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> 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

Počet obyvatel:

15 892 (setrvalý stav)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Vytápění:

lokální - elektřina

Prodejnost nemovitosti:

prodejná nad 1 rok

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
3 000 000 Kč	V roce 2008 se jednalo o obvyklou cenu nemovitosti.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 197 627 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	1 598 311 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	6 734 445 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	470 100 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Výhody: Prostory vhodné pro potravinářskou výrobu, situování mimo obytnou zónu města, nemovitost nemá omezení hygienickým pásmem vůči obytným budovám, běžné vybavení, přístupy bez závad po zpevněných komunikacích ve vlastnictví města (LV č. 10001), v okolí inženýrské sítě - elektro, voda, kanalizace. Na nemovitosti nevážnou VB. Objekt byl celkově adaptován v roce 1994, v roce 2010 byly provedeny rekonstrukční práce vnitřních prostor, aby vyhovovaly hygienickým zástavním předpisům a byla oddělena výroba masa od výroby uzenin. Přístupy jsou bez závad.

Nevýhody: Nemovitost se nalézá v oblasti s větším počtem romských obyvatel, elektronické zabezpečení i rozvod elektroinstalace nejsou funkční, objekt byl v září 2013 vykraden, ale v době prohlídky byly odpojeny přípojky na inženýrské sítě. Před zapojením elektroměru musí být provedena rekonstrukce revize rozvodů elektro a nově musí být osazeny chybějící zařízení předměty. Tato skutečnost je v OC uvažována.

Na LV č. 5323 je evidováno zástavní právo smluvní a předkupní právo pro Sberbank a.s., dále je evidováno zástavní právo soudcovské, tato zástavní práva nejsou v OC uvažována.

Právní stav nemovitosti odpovídá stavu evidovanému v KN. Přístřešky nemají obvodové stěny, nejsou a nemusí být evidovány v KN, tato skutečnost nemá vliv na OC nemovitosti. Pozemky tvoří se stavbami funkční celek.

Obvyklá cena je stanovena dle porovnávací metody ocenění. S nemovitostmi obdobného typu - výroba, skladování a administrativa se v České Třebové obchoduje. Nákladová cena nemá zpravidla vliv na tržní hodnotu nemovitosti. Dle mého názoru jsou výrobní nemovitosti s přístupem z veřejné komunikace v dané oblasti s výskytem romského obyvatelstva a nefunkční elektroinstalací hůře prodejné. Obvyklá cena výrobních a skladových nemovitostí je limitována skutečnou poptávkou a uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí v dané obci. Vzhledem k nízkému

nájemnému obdobných nemovitostí v daném místě a čase, jsou výnosové hodnoty nemovitostí nižší než ceny porovnávací, zvláště pokud je nutné pronajímané prostory zprovoznit, z tohoto důvodu odhaduji OC výše uvedené nemovitosti dle porovnávací hodnoty. V obvyklé ceně je dále uvažováno se stavem, stávajícím vybavením, nutností stavebních úprav po vykradení stavby, situováním nemovitosti a možností využití pro výrobu, služby, prodej a skladování. Pro tyto účely je situování vhodné, neboť v dané části města nejsou v blízkosti obytné nemovitosti.

V obvyklé ceně není uvažováno se stávajícími zástavními právy.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Fotodokumentace nemovitosti. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ze dne 5.3.2012. Snímek katastrální mapy Mapa oblasti a informace o přístupových parcelách
Charakteristika obce	Česká Třebová je průmyslovým městem s rozšířenou působností, s úplným občanským vybavením, kompletními inž. sítěmi, středním a vysokým školstvím Dopravní dostupnost je dobrá, autobusové i vlakové nádraží je v místě. Krajské město je vzdáleno cca 70 km.
Poloha nemovitosti	Nemovitost je situovaná na okraji zastavěné části obce v bývalém areálu vojenských kasáren na ulici Semanínská. Okolní zástavbu tvoří skladové haly, kotelna a obytné domy.

RIZIKA

Rating rizika:

RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
Komentář: Rizika spojení s právním stavem nemovitosti nebyla zjištěna.	
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.	
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
Komentář: Na LV č. 5323 je evidováno zástavní právo smluvní pro Sberbank CZ, a.s., předkupní právo pro Sberbank CZ, a.s. a zástavní právo soudcovské pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ústí nad Orlicí.	
RIZIKO	Ostatní rizika:
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nemovitost není delší dobu využívána, není udržována a je odpojena od inženýrských sítí.	

Přístupové pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku / komunikace
3651/1	Město (LV č. 10001)-manipulační plocha
3661	Město (LV č. 10001)-manipulační plocha

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Areál byl užíván jako vojenská kasárna pro sovětskou armádu, po roce 1991 bylo území prohlášeno průmyslovou zónou, a dle územního plánu z roku 2005 se nemovitost nalézá v území pro zemědělskou výrobu. Původní objekt byl dokončen v roce 1980 jako přízemní objekt na zpracování zelí, v roce 1992 byla zahájena rekonstrukce a adaptace na jatka, dokončení adaptace odhaduji na rok 1994. Objekt byl průběžně rekonstruován a byl užíván pro výrobu masa a masných výrobků. Pro tuto výrobu byla upravena
-----------------------	--

Druh stavby - účel využití Dispoziční řešení	<p>dispozice prostor dle hygienických a veterinárních předpisů a byla provedena rekonstrukce a menší stavební úpravy vnitřních prostor, které oddělily výrobu masa od výroby uzenin. Stavba na pozemku byla napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, elektro, telefon. Přípojky jsou ke dni ocenění odpojeny a objekt není delší dobu užíván. Přístupové komunikace jsou zpevněné.</p> <p>Koncem září 2013 byl objekt vykraden, byly vytrhány kabely elektroinstalace, byly odstraněny vodovodní baterie, poškozena bylo potrubí VZT a část zařizovacích předmětů.</p> <p>Potravinářská výroba - jiná stavba</p> <p>1.NP: Vstupní chodba – 10,6 m², elektrorozvodna – 5,2 m², zázemí pro řidiče – 3,4 m², šatna – 12,3 m², umyvárna – 7,7 m², čistá šatna – 14,7 m², umyvárna – 6,6 m², chodba (ochoz) – 37,0 m², kancelář – 7,6 m², technická místnost – 6,9 m², expedice – 8,4 m², rampa expedice – 7,9 m², distribuce uzenin – 45,4 m², denní místnost – 5,6 m², expedice masa – 67,6 m², chladiřny – 92,1 m², mycí prostor – 30,6 m², mrazírna – 7,1 m², halový prostor (chladiřna) 183,7 m², sklad – 75,0 m²</p>
Popis tech. stavu stavby	<p>2.NP: kancelář – 14,4 m², předsíň – 1,9 m², WC – 4,1 m², kancelář – 7,9 m².</p> <p>Oceňována je přízemní zděná hala, nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet, obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm na základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, vnitřní nosné zdivo je provedeno včetně příček, stropy jsou nespálné betonové, podlahy jsou s dlaždicemi, vybavení je elektro, teplá a studená voda, soc. zařízení, akumulární kamna, vzduchotechnika a chladiřny s mrazírnou. Zařizovací předměty jsou běžného typu – sprchové kouty, umyvadla a WC. Okna jsou zdvojená, dveře hladké dřevěné a kovové nerezové. Schodiště je kovové opatřené nátěrem.</p> <p>Objekt má stáří ke dni ocenění 34 roků v roce 1994 byla přistavěna chladiřna a stáj. Objekt nebyl v posledním roce udržován a bez stavebních úprav jej k datu ocenění nelze běžně provozovat. Vzhledem k neprováděné údržbě, nutnosti stavebních úprav (Elektro, voda, zařizovací předměty a VZT) a stavu konstrukcí odhaduji celkovou předpokládanou životnost na 70 roků.</p>
Příslušenství stavby	<p>Přístřešky, zpevněné plochy, rozvody vody, kanalizace, elektro a zemního plynu, oplocení s vjezdovými vraty.</p>

Analýza tržního nájemného

Pro porovnání nájemného byly použity nabídky z databáze oceňovatele, nebo ceny ze stávajících nájemních smluv kancelářských, výrobních a skladových prostor. Použité porovnávací nájemné je z České Třebové a z okolí do 10 km od oceňované nemovitosti.

V obci a okolí jsou pronajímány:

Pronájem výrobních hal, Svitavy

Nabízíme Vám k pronájmu halu s možností nakládky a vykládky přímo v areálu. Výhodou přemísťování materiálu je využití nákladního výtahu. Velikost haly je od 100m². Nájemné činí 4000,-Kč/měs.

Pronájem nebytové plochy - sklady, Svitavy

Prostory 1.patro. K dispozici: velká hala 510 m² do tvaru písmene L, kancelář 20 m², nákladní výtah, 2x WC. 2 vchody. Zátěžové podlahy. Vhodné na obchod, školící zařízení, sportovní využití, rehabilitace. Nájemné je nabízeno v částce 41 650,- Kč.

Pronájem nebytových prostor (výroba, sklady) Česká Třebová, výměra 750 m², nájemné 650,-Kč/m² /rok.

Výrobní prostory v České Třebové 152 m², nájem 450,-Kč/m² /rok.

Pronájem, sklad, 1350 m², nájem 60 000,-Kč/měs

Zateplené skladové a výrobní plochy jsou v obci pronajímány od 250,-Kč/m² /rok do 750,-Kč/m² /rok. Výrobní plochy a zateplené skladové plochy odhaduji s nájemným kolem částky 600,-Kč/m² /rok.

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Výrobní haly Svitavy	100,00	4 000,00	48 000,00	480,00
Svitavy hala	1 000,00	60 000,00	720 000,00	720,00
Výroba Česká Třebová	750,00	37 500,00	450 000,00	600,00
Sklad	1 350,00	65 000,00	780 000,00	577,78
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				594,00

POSUDEK

Obsah posudku

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výroba čp. 2077 na st. 1812/20

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.3.1 Průmyslový areál

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.4.1 Výrobní areál čp. 2077

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výroba čp. 2077 na st. 1812/20

Oceňována je přízemní zděná hala, nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet, obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm na základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, vnitřní nosné zdivo je provedeno včetně příček, vnitřní omítky jsou vápenné štukové doplněné keramickými obklady, stropy jsou nespalné betonové, podlahy jsou s dlaždicemi, vybavení je rozvody teplé a studené vody, soc. zařízení, akumulční kamna, vzduchotechnika a chladírny s mrazírnu. V době ocenění není elektroinstalace funkční, při krádeži z 09/2013 byla vytrhány kabely a poničen byl i rozvaděč. Zařizovací předměty jsou běžného typu – sprchové kouty, umyvadla a WC, část umyvadel a WC bylo ukradeno stejně jako vodovodní baterie. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké dřevěné a kovové nerezové. Schodiště je kovové opatřené nátěrem.

Objekt má stáří ke dni ocenění 34 roků v roce 1994 byla přistavěna chladírna a stáj. Objekt nebyl v posledním roce udržován a bez stavebních úprav jej k datu ocenění nelze běžně provozovat. Vzhledem k neprováděné údržbě a stavu konstrukcí odhaduji celkovou předpokládanou životnost na 70 roků.

Seznam podlaží

Název	Zastavěná plocha		Užitná plocha
1.NP	675,10 m ²		631,45 m ²
chodba	10,60 m ²	1,00	10,60 m ²
elektrozvodka	5,20 m ²	1,00	5,20 m ²
zázemí řidičů	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
šatna	12,30 m ²	1,00	12,30 m ²
umyvárna	7,70 m ²	1,00	7,70 m ²
čistá šatna	14,70 m ²	1,00	14,70 m ²
umyvárna	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
chodba (ochoz)	37,00 m ²	1,00	37,00 m ²
kancelář	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²
technická místnost	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
expedice	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²
rampa expedice	7,90 m ²	0,50	3,95 m ²
distribuce uzenin	45,40 m ²	1,00	45,40 m ²
denní místnost	5,60 m ²	1,00	5,60 m ²
expedice masa	67,60 m ²	1,00	67,60 m ²
chladírny	92,10 m ²	1,00	92,10 m ²
mycí prostor	30,60 m ²	1,00	30,60 m ²
mrazírna	7,10 m ²	1,00	7,10 m ²
chladírna	183,70 m ²	1,00	183,70 m ²
sklad	75,00 m ²	1,00	75,00 m ²
2.NP	91,73 m ²		28,30 m ²
kancelář	14,40 m ²	1,00	14,40 m ²
předsíň	1,90 m ²	1,00	1,90 m ²
WC	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²
kancelář	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	$(24,9 \times 12,6 + 7,28 \times 12,6) \times (0,25 + 4,60) + 14,53 \times 12,9 \times (0,15 + 6,0) + (9,4 \times 7,0 + 7,30 \times 1,6 + 2,95 \times 1,6) \times (0,15 + 4,46)$	3 498,20 m ³
2.NP	$(7,28 \times 12,6) \times (3,54 \div 2) + (14,53 \times 12,9 + 9,4 \times 7 + 7,3 \times 1,6 + 2,95 \times 1,6) \times (1,84 \div 2) =$	410,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 3 908,62 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	kovové zateplené
4. Krov, střecha	kovový
5. Krytiny střech	hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	kovové
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	zakázkové
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	přímotopy
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	
25. Ostatní	VZT
25. Ostatní	chybí

		Současný stav
Zastavěná plocha	[m ²]	383
Obestavěný prostor	[m ³]	3 908,62
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 914
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 389 719
Stáří	roků	34
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 264 345

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemky jsou rovinné s okolními inženýrskými sítěmi - elektro, voda, kanalizace a zemní plyn. Přístup je řešen po ostatních zpevněných komunikacích ve vlastnictví města (LV č. 10001), přístupy jsou bez závad.
---	--

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	V obci jsou na trhu realizovány pozemky pro komerční a průmyslovou výstavbu od částky 150,-Kč/m ² , tuto částku považuji za obvyklou i pro oceňované pozemky.
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1812/20	985	150	147 750
ostatní plochy	3651/2	523	150	78 450
ostatní plochy	3662/2	1 205	150	180 750
ostatní plochy	3662/6	421	150	63 150
Celková výměra pozemků		3 134	Hodnota pozemků celkem	470 100

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.3.1 Průmyslový areál

Nabídkové ceny za 1 m² užitné plochy obdobných nemovitostí se pohybují v dané obci od 2000,-Kč do 6000,-Kč a to v závislosti na stavu konstrukcí, stáří, vybavení provozovny a situování nemovitě věci. Nemovitosti s větší podlahovou plochou jsou na trhu realizovány s nižší cenou za 1 m² podlahové plochy. Nabídkové ceny bývají zpravidla při skutečném prodeji nižší až o 15 %, nabídka je v obci a okolí vyšší než poptávka na trhu s výrobními a skladovými objekty, ceny nemovitostí od roku 2009 do konce roku 2013 klesaly, v posledním období je patrné oživení realitního trhu ceny spíše stagnují. Dále je v ceně uvažováno situování v okrajové průmyslové části města, nedaleko sídliště s nepříznivými obyvateli. V září 2013 byl objekt vykraden, v poslední době nebyl udržován a bez stavebních úprav jej nelze využívat k původnímu účelu masné výroby. Z výše uvedených nemovitostí, odhaduji porovnávací cenu za 1 m² započitatelné plochy na částku 3330,-Kč. Porovnávací cena nemovitosti vychází propočtem ceny za 1 m² započitatelné plochy a výměry započitatelné plochy oceňované nemovitosti (660 m²) na částku 2,20 mil. Kč. V ceně je uvažováno s nutností stavebních úprav nutných pro běžné užívání stavby.

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Moravská Třebová Výrobní a skladovací areál JEMA Svitavy - průmyslová zóna, při komunikaci Průmyslová, 4km od E 442 (směr H.Králové a Olomouc), u hlavních tahů I/35, I/34, I/43. Původní prostory JEMA SVITAVY a.s.- výroba dřevěných schodišť a dalšího nábytku na míru. Areál je oplocen s dobrým přístupem pro nákladní dopravu. Plocha pozemku 15 419 m ² , plocha 4 173 m ² . Nemovitost je nabízena realitní kanceláří za částku 12 000 000 Kč. V areálu není administrativní budova Redukce pramene ceny - RE/MAX Accord; Velikosti objektu - Menší areál; Poloha - Lepší poloha; Provedení a vybavení - Lepší vybavení; Vliv pozemku - Větší pozemek;	600,00	8 177	2 499 000	4 165	0,74	3 082
Česká Třebová Nabízíme k prodeji výrobní objekt o CP 728 m ² v klidné části obce Česká Třebová. Jedná se o dvoupodlažní budovu (bývalý mlýn). Objekt je vhodný pro různou výrobu, skladovací prostory, kanceláře atd. Součástí nemovitosti je nákladová rampa a parkovací plocha. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Redukce pramene ceny - M & M reality holding, a.s.; Velikosti objektu - Větší podlahová plocha; Poloha - Lepší poloha; Provedení a vybavení - Horší vybavení; Celkový stav - Starší objekt; Vliv pozemku - Malý pozemek;	650,00	688	1 850 000	2 846	1,17	3 330
Česká Třebová Výrobní prostory se schválenou výrobou potravin. K dispozici velká hala 18 x 11 x 6,5 m se speciální podlahovou úpravou pro pekárny, 2x sklad, vlastní vchod, WC, šatna, 4x kancelář, nově vybudovaný obchod s vlastním vchodem z ulice, zpevněný nájezd pro nákladní auta s vjezdem z hlavní silnice. U objektu garáž a zahrada. Redukce pramene ceny - M & M reality holding, a.s.; Velikosti objektu - Větší nemovitost; Poloha - Lepší poloha; Provedení a vybavení - Lepší vybavení;	1 150,00	2 007	5 800 000	5 043	0,71	3 581
Variační koeficient před úpravami:	22,47 %		Variační koeficient po úpravách:		6,12 %	
Průměrná cena					3 331 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti					659,75 m ²	
Porovnávací hodnota					2 197 627 Kč	

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.4.1 Výrobní areál čp. 2077

V obci a okolí jsou obdobné nemovitosti běžně pronajímány. Nájemné, vzhledem k menší obci je nižší, než ve větších městech kraje. Vlastní nemovitost není a nebude pronajímána, bude využívána vlastníkem, proto je použito obvyklé nájemné. Nákladové položky jsou počítány běžným způsobem. Dosahované procento pronajmutí odhaduji, vzhledem k situování v průmyslové oblasti České Třebové na 95 %. Nájemné je stanoveno pomocí analýzy tržního nájemného, vzhledem k provedení stavebních úprav v objektu vhodné pro masnou výrobu. Objekt není delší dobu užíván, náklady na zprovoznění odhaduji na cca **830 000,- Kč** včetně DPH, o tyto náklady byla snížena výnosová hodnota nemovitosti.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, chodba	11	600	530	6 360	9,00
2.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, elektrozvody a	5	600	260	3 120	9,00
3.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, zázemí řidičů	3	600	170	2 040	9,00
4.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, šatna	12	600	615	7 380	9,00
5.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, umyvárna	8	600	385	4 620	9,00
6.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, čistá šatna	15	600	735	8 820	9,00
7.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, umyvárna	7	600	330	3 960	9,00
8.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, chodba (ochoz)	37	600	1 850	22 200	9,00
9.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, kancelář	8	600	380	4 560	9,00
10.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, technická místnost	7	600	345	4 140	9,00
11.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, expedice	8	600	420	5 040	9,00
12.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, rampa expedice	4	600	198	2 370	9,00
13.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, distribuce uzenin	45	600	2 270	27 240	9,00
14.	Výrobní prostory	Stavba 1,	6	600	280	3 360	9,00

	1.NP, denní místnost					
15.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, expedice masa	68	600	3 380	40 560	9,00
16.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, chladírny	92	600	4 605	55 260	9,00
17.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, mycí prostor	31	600	1 530	18 360	9,00
18.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, mrazárna	7	600	355	4 260	9,00
19.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, chladárna	184	600	9 185	110 220	9,00
20.Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad	75	600	3 750	45 000	9,00
21.Výrobní prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	14	600	720	8 640	9,00
22.Výrobní prostory	Stavba 1, 2.NP, předsíň	2	600	95	1 140	9,00
23.Výrobní prostory	Stavba 1, 2.NP, WC	4	600	205	2 460	9,00
24.Výrobní prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	8	600	395	4 740	9,00
Celkový výnos za rok:					395 850	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	660
Reprodukční cena	RC	Kč	11 389 719
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ×rok)	600
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj x PP	Kč/rok	395 850
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	376 058
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění	0,06 % x RC	Kč/rok	6 834
Opravy a údržba	1,00 % x RC	Kč/rok	113 897
Správa nemovitosti	0,20 % x RC	Kč/rok	22 779
Ostatní náklady		Kč/rok	6 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	157 510
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	218 548
Míra kapitalizace		%	9,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 428 311
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	830 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 598 311

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ze dne 5.3.2012.	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti a informace o přístupových parcelách	3

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu Hradec Králové ze dne 20.4.1990, č.j. Spr. 2125/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.</p> <p>Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4273-014/14 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2014071.</p>
--------------------------	--

Fotodokumentace



Pohled z komunikace



Zadní strana objektu



Elektrozvaděč



Odstraněné kabely



Umyvadla bez baterií



Sprchový kout bez baterie



Kancelář



Kuchyňka bez baterie



Výroba



Výroba



Odstraněné WC ve 2.NP



Poškozené potrubí VZT

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2013 07:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí	Obec: 580031 Česká Třebová
Kat.území: 621757 Česká Třebová	List vlastnictví: 5323
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
Lektus, s.r.o., Borová 2077, 56002 Česká Třebová	26696835

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1812/20	985	zastavěná plocha a nádvoří		
3651/2	523	ostatní plocha	manipulační plocha	
3662/2	1205	ostatní plocha	manipulační plocha	
3662/6	421	ostatní plocha	manipulační plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Způsob ochrany	
Česká Třebová, č.p. 2077	výroba		Na parcele	
			St. 1812/20	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- zajištění - pohledávek ve výši 4.500.000,- Kč s příslušenstvím
- pohledávek na zaplacení budoucích pohledávek do výše 4.500.000,- Kč, které vzniknou do 20.9.2023
- pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody do výše 9.000.000,- Kč, které vzniknou do 20.9.2023

Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci	Parcela: 3662/2	V-2385/2010-611
1724/129, Nusle, 14000 Praha,	Parcela: 3651/2	V-2385/2010-611
RČ/IČO: 25083325	Parcela: St. 1812/20	V-2385/2010-611
	Stavba: Česká Třebová, č.p. 2077	V-2385/2010-611
	Parcela: 3662/6	V-2385/2010-611

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2010.

V-2385/2010-611

o Předkupní právo

- dle 2.odstavce smlouvy

Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci	Parcela: 3662/6	V-2385/2010-611
1724/129, Nusle, 14000 Praha,	Parcela: 3662/2	V-2385/2010-611
RČ/IČO: 25083325	Parcela: 3651/2	V-2385/2010-611
	Stavba: Česká Třebová, č.p. 2077	V-2385/2010-611
	Parcela: St. 1812/20	V-2385/2010-611

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2010.

V-2385/2010-611

o Zástavní právo soudcovské

- zřizuje se ke dni 27.3.2012 pro pohledávku ve výši 268.182,- Kč

Okresní správa sociálního	Stavba: Česká Třebová, č.p. 2077	Z-6753/2012-611
---------------------------	----------------------------------	-----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2013 07:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580031 Česká Třebová
 Kat.území: 621757 Česká Třebová List vlastnictví: 5323
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
zabezpečení Ústí nad Orlicí, Smetanova 43, 56201 Ústí nad Orlicí	Parcela: 3662/6 Parcela: 3651/2 Parcela: 3662/2 Parcela: St. 1812/20	Z-6753/2012-611 Z-6753/2012-611 Z-6753/2012-611 Z-6753/2012-611
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva OS v Ústí nad Orlicí č.j. 15E-410/2012 -4 ze dne 28.03.2012. Právní moc ke dni 18.04.2012. Z-6753/2012-611		
o Zástavní právo soudcovské - zřizuje se ke dni 6.11.2012, pro pohledávku ve výši 40.863,-Kč		
Okresní správa sociálního zabezpečení Ústí nad Orlicí, Smetanova 43, 56201 Ústí nad Orlicí	Stavba: Česká Třebová, č.p. 2077 Parcela: 3662/6 Parcela: 3651/2 Parcela: 3662/2 Parcela: St. 1812/20	Z-17258/2012-611 Z-17258/2012-611 Z-17258/2012-611 Z-17258/2012-611 Z-17258/2012-611
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva OS v Ústí nad Orlicí č.j. 15E-1323/2012 -4 ze dne 12.11.2012. Právní moc ke dni 12.12.2012. Z-17258/2012-611		

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k	
Vztah pro		
o Změna číslování parcel		
- přisluočena část pp.č. 3651/2 dle GP č. 3653-176/2012		
	Parcela: St. 1812/20	Z-10664/2012-611
o Změna číslování parcel		
- přisluočena stp.č. 1812/21 dle neměřického záznamu č. 3808		
	Parcela: St. 1812/20	Z-12760/2013-611

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 13.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2010.
V-2402/2010-611
Pro: Lektus,s.r.o., Borová 2077, 56002 Česká Třebová RČ/IČO: 26696835

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 16.08.2013 07:48:16

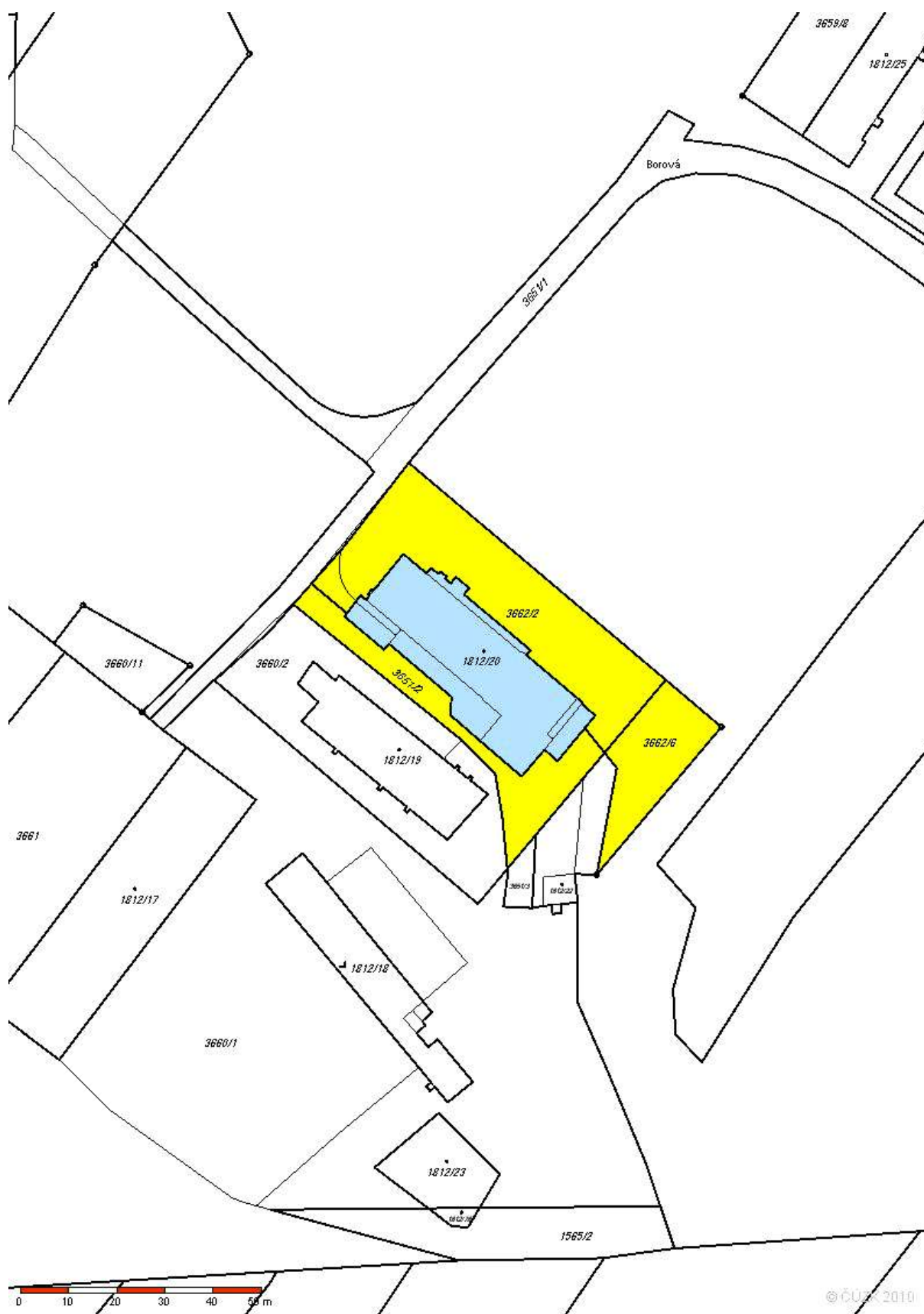
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
 strana 2



Mapa oblasti



Informace o parcele

Parcelní číslo: 3651/1
Výměra [m²]: 1776
Katastrální území: Česká Třebová 621757
Číslo LV: 10001
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Město Česká Třebová	Staré náměstí 78, Česká Třebová, 560 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Informace o parcele

Parcelní číslo: 3661
Výměra [m²]: 2243
Katastrální území: Česká Třebová 621757
Číslo LV: 10001
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Město Česká Třebová	Staré náměstí 78, Česká Třebová, 560 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí