

Znalecký posudek č. 30/2015

**Odhad tržní hodnoty věcí nemovitých: pozemku parc.č. St. 610
s víceúčelovou stavbou č.p. 560, pozemků parc.č. 3019/5, 3025/10,
3025/12 a 3436/10,
zapsaných na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová**

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty pro potřeby nedobrovolné dražby.

Vypracováno ke dni: 8. 4. 2015.

Vlastník: SJM Ing. Jaroslav Pospíšil a Lenka Pospíšilová
U Koupaliště 1246,
56002 Česká Třebová

Objednatel: EURODRAŽBY.CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzují zpracovatelé: Mgr. David Smejkal
Ing. Vladislav Valenta
Bc. Jan Mlčák

V Praze dne 22. 6. 2015

**Toto ocenění obsahuje 32 stran (z toho 22 stran textu a 10 stran příloh),
předává se ve dvou vyhotoveních.**

Obsah

1. Znalecký úkol	3
1.1. Prohlášení znaleckého ústavu	4
1.2. Předmět ocenění.....	5
2. Prohlídka věcí nemovitých.....	5
3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
4. Nález	7
4.1. Identifikační údaje.....	7
4.2. Místopis a vstupní údaje	7
4.3. Metody zjištění hodnoty	9
4.4. Oceňované věci nemovité	10
5. Posudek.....	11
Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	11
Výnosové ocenění.....	14
Stanovení hodnoty věcí nemovitých metodou porovnávací.....	16
PODMÍNKY PLATNOSTI CENY - RIZIKA.....	20
Závěr.....	21
Znalecká doložka	22

Přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV 1697, k.ú. Česká Třebová

Snímek z katastrální mapy předmětného území

1. Znalecký úkol

Znalecký ústav A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907), se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, 110 00 Praha 1, **byl pověřen vypracováním odhadu:**

Tržní hodnoty věcí nemovitých: pozemku parc.č. St. 610 s víceúčelovou stavbou č.p. 560, pozemků parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, zapsaných na LV 1697, k.ú. Česká Třebová,

vše ve vlastnictví SJM Ing. Jaroslav Pospíšil a Lenka Pospíšilová, U koupaliště 1246, 56002 Česká Třebová RČ: 630416/1589 a 595921/1390.

Ocenění je provedeno ke **dni místního šetření, tj. 8. 4. 2015.** Účelem ocenění je stanovení tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je dále omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty, kterou se **dle International Valuation Standards rozumí¹**: 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.

¹Pojem tržní hodnota dle International Valuation Standards odpovídá pojmu „obvyklá cena“ dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

1.1. Prohlášení znaleckého ústavu

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem, dlužníkem, insolvenčním správcem (jeho zástupcem) nebo jinými osobami účastnícími se insolvenčního řízení. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého ústavu a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Toto ocenění je časově omezeno horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování, po uplynutí této doby je nutné provést jeho aktualizaci.

Znalecký ústav předpokládá, že mu objednatel, zástupci dlužníka a zástupci insolvenčního správce předali úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění, aniž by prováděl jejich detailní ověření. Znalecký ústav tak nenese jakoukoliv odpovědnost, vyjde-li následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv závazky či práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým znaleckému ústavu nebyly objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalecký ústav nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání tohoto znaleckého posudku. Znalecký ústav nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

1.2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou určené věci nemovité zapsané na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová, které jsou ke dni ocenění ve vlastnictví: SJM Pospíšil Jaroslav Ing. A Pospíšilová Lenka, včetně veškerého příslušenství, inženýrských sítí a všech součástí.

- **Určené věci nemovité zapsané na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová**

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba	Využití dle LV
st. 610	615	zastavěná plocha a nádvoří		č.p. 560	víceúčel
3019/5	249	zahrada			
3025/10	18	trvalý travní porost			
3025/12	33	trvalý travní porost			
3436/10	57	ostatní plocha	ostatní komunikace		
Celkem	972				

Zdroj: výpis z KN, LV 1697 k.ú. Česká Třebová

2. Prohlídka věcí nemovitých

Místní šetření se uskutečnilo dne 8. 4. 2015 za účasti dcery paní Lenky Pospíšilové, spolumajitelky věcí nemovitých a Ing. Vladislava Valenty za znalecký ústav A-Consult plus, spol. s r.o.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Základní podklady

- kopie výpisu z katastru nemovitostí k.ú. Česká Třebová, obec Česká Třebová, list vlastnictví č. 1697; vyhotoveno dálkovým přístupem dne 8.1.2015

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Česká Třebová, vyhotovená z Publikace dat ISKN – nahlížení do KN dne 31. 3. 2015

3. Projektové podklady

- půdorysy a řezy objektu

4. Ostatní podklady

- fotodokumentace a informace zjištěné při místním šetření
- kolaudační rozhodnutí k povolení užívání části stavby v ul. Litomyšlská

- znalecký posudek č. 2173/242/2005 na nebytový objekt v rekonstrukci, vypracovaný znalcem Ing. Petrem Schwarzbachem, Českých bratří 1943, 560 02 Česká Třebová dne 16.12.2005
- odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 027/12, vypracovaný znalcem Jaroslavem Doležalem, ze dne 18.12.2012
- informace z dálkového přístupu do KN
- ortofotomapa
- informace získané z internetu: zejména na www.justice.cz, <https://isir.justice.cz/isir>, www.cnb.cz, www.pse.cz, www.mfcr.cz, www.mpo.cz, www.sreality.cz, www.cuzk.cz a další

Věci nemovité jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4. Nález

4.1. Identifikační údaje

Identifikace insolvenčního správce: Insolvency Project v.o.s.
Dukelská třída 15/16
500 02 Hradec Králové, Pražské Předměstí

Identifikace povinného:

Údaje z obchodního rejstříku (dlužník) :

SJM: Ing. Jaroslav Pospíšil, U Koupaliště 1246, 56002 Česká Třebová, RČ: 630416/1589
Lenka Pospíšilová, U koupaliště 1246, 56002 Česká Třebová, RČ: 595921/1390

4.2. Místopis a vstupní údaje

Všeobecné místopisné údaje

Česká Třebová je město na východě Čech v okrese Ústí nad Orlicí, podle počtu obyvatel čtvrté a podle rozlohy druhé největší město Pardubického kraje. Česká Třebová má rozlohu 41 km² a v roce 2011 zde žilo 16 tisíc obyvatel. Nachází se v přibližně severo-jihně orientované kotlině řeky Třebovky. Obec je významným železničním uzlem. Jsou sem zaústěny tři dvoukolejné elektrifikované tratě, součásti tranzitních železničních koridorů: Trať 010 Praha - Česká Třebová, Trať 260 Brno - Česká Třebová, Trať 270 Česká Třebová - Bohumín. V České Třebové zastavuje většina vlaků osobní dopravy včetně některých mezinárodních expresů. Významná je ve městě také autobusová doprava. Nedaleko města zřídil Aeroklub Česká Třebová malé letiště. Občanská vybavenost se skládá z městské polikliniky, mateřských škol, základních škol, středních škol a vysoké školy. Dále sportovní střediska, řada obchodů všech druhů.

Údaje o oceňovaných věcech nemovitých

Víceúčelová budova č.p. 560

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemky parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, ve vlastnictví SJM Pospíšil Jaroslav Ing. a Pospíšilová Lenka. Oceňované věci nemovité se nachází v zóně bydlení, v ulici Litomyšlská (roh s ulicí U Koupaliště), z které jsou 3 vstupy přes dlážděné nádvoří (parkoviště). Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma NP s podkrovím. Objekt je zděný, se sedlovou střechou s krytinou z bonského šindele.

V 1. NP nedokončená realizace restaurace, ve 2. NP jsou kancelářské prostory se soc. zázemím, na západní straně je zastřešená terasa podél celé šířky objektu. V podkroví je vstupní hala, příprava pro kuchyňku, velký sál, sklad, technická místnost s plynovými kotli ÚT, soc. zázemí.

Severně za budovou je svažité pozemek oddělený opěrnou zdí od betonového dvorku.

Ortofotomapa

č.p. 560



Omezení vlastnických práv

Na předloženém výpisu z katastru nemovitostí - **listu vlastnictví č. 1697**, k.ú. Česká Třebová ze dne 8. 1. 2015 jsou vyznačena následující omezení (viz LV 1697 v Přílohách):

- **Zástavní právo exekutorské**
- **Zástavní právo soudcovské**
- **Zástavní právo smluvní**
- **Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**
- **Rozhodnutí o úpadku**
- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
- **Nařízení exekuce**

Podrobně viz LV 1697

Zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Oceňovaný objekt leží v okrajové části města, v klidné zóně, je dobře dostupný z místní komunikace.

Přístup k nemovitostem

Přístup k objektu č.p. 560 je po veřejném pozemku č.parc. 3437/6 ostatní plocha, ostatní komunikace, ve vlastnictví: Město Česká Třebová, Staré náměstí 78, 56002 Česká Třebová

Vztah k územnímu plánu



Podle platného územního plánu města Česká Třebová se oceňované věci nemovité s pozemky nachází v zóně: **Bmn**, plochy bydlení městské nízkopodlažní.

4.3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod: nákladové, výnosové a porovnávací

4.4. Oceňované věci nemovité

Pozemky

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1697

Obec: Česká Třebová

Katastrální území: Česká Třebová

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba	Využití dle LV
st. 610	615	zastavěná plocha a nádvoří		č.p. 560	víceúčel
3019/5	249	zahrada			
3025/10	18	trvalý travní porost			
3025/12	33	trvalý travní porost			
3436/10	57	ostatní plocha	ostatní komunikace		
Celkem	972				

Víceúčelová budova č.p. 560 - výčet místností:

podlaží	prostory	m ²
1. NP	prostory restaurace včetně kuchyně a soc. zázemí (ve výstavbě - nedokončeno)	232,12
2. NP	administrativní prostory se zázemím	210,00
	zastřešená terasa 49,30 m ² (x 0,5)	24,65
podkroví	hala	35,66
	školicí sál	142,67
	sklad	9,13
	kuchyňka	3,66
	úklid	2,12
CELKEM		660,01

Ve výčtu místností nejsou zahrnuty komunikační prostory (chodby, schodiště), technická místnost (kotelna) a společné soc. zázemí.

Celkem (zaokrouhleno) : 660 m²

Věci nemovité jsou oceňovány na základě předaných a předložených podkladů a na základě provedeného místního šetření.

5. Posudek

Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

Víceúčelová budova čp. 560	Na pozemcích č.parc.: st. 610
----------------------------	-------------------------------



Zastavěná plocha:	340	Celková užitná plocha:	660,01
-------------------	-----	------------------------	--------

Počet podzemních podlaží:	0	Počet nadzemních podlaží:	2
Podkroví:	1		

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Základy:	z prostého betonu					
Izolace proti zemní vlhkosti:	s izolací vodorovnou					
Krov:	sedlový					
Střešní krytina:	bonská šindel					
Svislé nosné konstrukce:	zděné					
Obvodové stěny:	cihelného zdiva					
Vnější úpravy povrchů:	omítka jednoduchá					
Stropy:	s rovným podhledem (beton/dřevo)					
Schodiště:	železobetonové					
Vnitřní úpravy stěn:	omítka					
Okna:	plastová s izolačním sklem					
Dveře vstupní:	plastová	Dveře vnitřní: plné				
Vrata:	nejsou					
Podlahy obytných místností:	dlažba	PVC	textilní			
Podlahy nebytových místností:	Kanaliz.:	veřejná přípojka	Plyn:	ano	Elektro:	ano
Plyn:	ano					
Vytápění:	ústřední s plyn. Kotlem					
Elektro:	230/380					
Rozvod vody:	studené/teplé					
Kanalizace:	ano					
Sociální vybavení:	klozet	umyvadlo	vana	pisoiár	sprchový kout	

Dispoziční řešení:

1NP	chodba	schodiště	místnosti restaurace	technická místnost	socialní zázemí		
2NP	schodiště	chodba	kanceláře	kuchyňka	socialní zázemí	zasedací místnost	
Podkroví	schodiště	chodba	kanceláře	socialní zázemí	kuchyňka		

Technický stav:

Prohlídkou nebyly zjištěny PODSTATNÉ závady.
--

Rekonstrukce a modernizace:

V průběhu života nemovitosti	neproběhly	zásadnější rekonstrukce prvků hlavní stavební výroby.
------------------------------	------------	---

Technický popis:

Víceúčelová budova dokončena v roce 2005 od té doby neproběhla žádná zásadnější rekonstrukce.

Stáří budovy:	10 let
----------------------	--------

Nákladová metoda:

Obestavěný prostor:	3095	Cena za m3:	5 100 Kč
Výchozí cena CÚ 2015:	15 784 500,00 Kč		
Odhadované opotřebení:	10 %		
Odhadované % na dokončení:	5 %		
<i>Procento rozestavěnosti bylo odborně odhadnuto znaleckým ústavem, který vycházel z místního šetření. 1.NP je nedokončené a je třeba: vyzdít některé přičky, omítnout některé zdivo, zhotovit podlahy, osadit zárubně a do nich umístit vnitřní dveře, osadit elektro apod.</i>			
Cena k roku 2015:	13 416 825,00 Kč		
Zaokrouhlená cena:	13 416 800,00 Kč		

Rekapitulace budov:

1.	Víceúčelová budova čp. 560	13 416 800 Kč
	Celkem:	13 416 800 Kč

Inženýrské sítě a venkovní úpravy:

Inženýrské sítě a venk. úpravy tvoří	5	% z nákladové ceny staveb.
Opotřebení:	20	%
Inženýrské sítě a venkovní úpravy:	536 672 Kč	

Rekapitulace staveb:

Budovy:	13 416 800 Kč
Inženýrské sítě a venkovní úpravy:	536 672 Kč
Celkem stavby:	13 953 472 Kč

Odhadované náklady na dokončení činí odhadem 800 000,- Kč.

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 610	615	zastavěná plocha a nádvoří		
3025/12	33	trvalý travní porost		
3436/10	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3025/10	18	trvalý travní porost		
3019/5	249	zahrada		

Výměra pozemků celkem:972 m²**Výpočet ceny:**

Výměra pozemků:	972	m ²
Směrná cena pozemků:	700	Kč/m ²
Výchozí cena pozemků:	680 400 Kč	

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem.

REKAPITULACE:

- | | |
|-------------|------------|
| 1. Stavby: | 13 953 472 |
| 2. Pozemky: | 680 400 |

CELKEM:	14 633 872
----------------	-------------------

Hodnotu parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemky parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, stanovenou nákladovou metodou v současném stavu odhadujeme ve výši:

14 600 000,- Kč

Výnosové ocenění

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

Je uvažováno s obvyklým nájemným v dané lokalitě s přihlédnutím k využití a kvalitě jednotlivých ploch.

Zdrojem výnosů jsou restaurační plochy se zázemím v 1. NP a administrativní plochy ve 2. podlaží a v podkroví.

(Restaurace v 1. NP není dokončena, přesto s užitnými plochami restaurace uvažujeme. Od celkové hodnoty odečteme náklady na dokončení restauračních ploch).

Celkem ploch : 660 m²

Typy užitných ploch	Užitná plocha m ²	Nájemné Kč/m ² /měsíc	Nájemné/rok Kč
prostory restaurace v 1. NP	232	80	222 720
administrativní plochy ve 2. a 3. NP	428	60	308 160
CELKEM	660		530 880

Nájemné celkem ročně	Kč	530 880
Ztráta (např. při změně nájemců)	%	10
Nájemné za objekt celkem po odečtení ztrát	Kč	477 792

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy (objednavatelem nebyly poskytnuty přesnější informace, proto jsou náklady stanoveny odborným odhadem), ve výši cca 15%:

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	477 792
Výdaje (náklady)	Kč	70 000
Roční výnos	Kč	407 792

Výnosová hodnota věci nemovité:

t.j. budovy, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 407\,792 \cdot \frac{100\%}{8\%} = 5\,097\,400,- \text{ Kč}$$

Z uvedeného vyplývá, že hodnotu věci nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme (po dokončení) ve výši:

5 100 000,- Kč

Odhadované náklady na dokončení činí odhadem 800 000,- Kč.

Hodnotu parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemky parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, stanovenou výnosovou metodou v současném stavu odhadujeme ve výši:

4 300 000,- Kč

Stanovení hodnoty věcí nemovitých metodou porovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých jejich typů, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s věcmi nemovitými, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro porovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění oceňovaných věcí nemovitých, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované věci nemovitě jsou **obchodovatelné**.

U věcí nemovitých, jež jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách a které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení. Z našich zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu věcí nemovitých okolo 15% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou a tedy i obvyklou.

Údaje o cenách pro porovnávací metodu čerpáme z nabídek realitních novin, časopisů a serverů.

Z aktuální nabídky vybíráme:**Restaurace, Zhoř u Č. Třebové, užitná plocha 380 m²**

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/restaurace/ceska-trebova--/1460064348#img=0&fullscreen=false>



Restaurace s tradicí, Česká Třebová – Zhoř Nabízíme k prodeji prosperující zavedenou restauraci s tradicí a stálou klientelou u hlavního silnice ve Zhoři u České Třebové o zastavěné ploše 408m² a přílehlého pozemku o velikosti 655m². Restaurace se stává z výčepu /30 míst/, terasa 40 míst s možností grilování a dětské hřiště, společenský sál s barem až 100 míst, teplá studená a minutkové kuchyně vybavení kuchyně rekonstruováno před 2 roky dle fotografií zůstane. Restaurace je po kompletní rekonstrukci před 2 roky: elektroinstalace v mědi, topení v mědi nový kotel na tuhá paliva s automatickým zásobníkem na 3 dny topení, nová okna. Společenský sál je možné využít na trhy a společenské akce. Součástí prodeje je 1 hrací automat. V suterénu jsou 2 pokoje, v podkroví je prostor k realizaci půdní vestavby.

Nabídková cena: 3 659 000 Kč, tj. cca 9 600 Kč/m² užitné plochy

Cena redukována (x 0,9): 8 600,- Kč/m² užitné pl.

Restaurace, Podhořany u Ronova, okr. Chrudim, užitná plocha 415 m²

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/restaurace/podhorany-u-ronova-podhorany-u-ronova-/1934872668#img=0&fullscreen=false>



Prodej velmi dobře prosperujícího motorestu, nacházejícího se na hlavní silnici Chrudim - Čáslav, na pozemku o celkové velikosti 1 577 m². Restaurace s kapacitou 60 míst, salonek 20 míst, venkovní posezení má 30 míst, vybavená kuchyň, technické zázemí, sklep pro sudy a skladování potravin, herna a další sklady. K dispozici je též byt o třech místnostech s vlastní koupelnou, který umožňuje spojit podnikání a bydlení ve vlastním. Byt lze ihned využívat, ovšem pro dosažení dnešních standardů bydlení, jsou vhodné menší úpravy. Vzhledem k umístění mimo obec, zde mohou probíhat i hlučnější akce typu svatebních hostin a firemních akcí. K dispozici velká parkovací plocha i pro nákladní vozidla.

Nabídková cena: 3 490 000 Kč, tj. cca 8 400 Kč/m² užitné plochy

Cena redukována (x 0,9): 7 600,- Kč/m² užitné pl.

Obchodní prostory, Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, užitná plocha 271 m²

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/lichkov-lichkov-/2834440284#img=0&fullscreen=false>



Prodejna vč. zázemí a zařízené restaurace v obci Lichkov, nacházející se v rekreační oblasti Orlické hory. Dispozice I.NP prodejna s kompletním zázemím (3x sklad, přípravná masa, mrazicí box, sociální zázemí, technická místnost), nakládací rampa, venkovní uzavíratelný sklad. II.NP zařízená restaurace (25 míst), vybavená kuchyně, pokoj vč. sociálního zařízení pro personál, byt 2+kk, sociální zařízení pro hosty, 2x sklad a technická místnost. Součástí prodeje je veškeré vybavení. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku o CP 3782 m². Součástí prodeje je letní prodejní stánek s venkovním posezením. Vytápění automatickým kotlem na tuhá paliva s rozvody do ÚT. Objekt se nachází u hlavní silnice z Žamberka do Králík. V okolí široká možnost letní i zimní rekreace (skipark Červená Voda, skiareál Dolní Morava a Pastvinská přehrada). Veškerá občanská vybavenost v nedaleko vzdálených Králíkách.

Nabídková cena: 2 695 000 Kč, tj. cca 9 900 Kč/m² užitné plochy

Cena redukována (x 0,9): 9 000,- Kč/m² užitné pl.

Komerční prostory, Pivovarská ul., Vysoké Mýto, užitná plocha 1 300 m²

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/ostatni-komerzni-prostory/vysoke-myto-prazske-predmesti-pivovarska/3754279004#img=0&fullscreen=false>



Nemovitost s dobrou měsíční výnosností ve Vysokém Mýtě Zajímavý komerční objekt ve Vysokém Mýtě s dobrou měsíční výnosností. V přízemí 500 m² nebytového prostoru kdy nyní vzniká nová prodejna potravin. V patře nově vybudovaná restaurace a bar. V podkroví zcela nově postavené dva byty. Celá nemovitost je nyní pronajata. Vedle objektu rozlehlé parkoviště

Nabídková cena: 8 300 000 Kč, tj. cca 6 400 Kč/m² užitné plochy

Cena redukována (x 0,9): 5 700,- Kč/m² užitné pl.

Kanceláře, Moravská Třebová - Předměstí, užitná plocha 318 m²

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/kancelare/moravska-trebova-predmesti-/2054688860#img=15&fullscreen=false>



Nabízíme k prodeji kancelářské prostory, kde je 12 samostatných místností, 2 kuchyňky, komory, velké sklepní prostory, menší zahrada. Možnost využití pro obchodní činnost, ale i jako bytové jednotky. Parkování na vlastním pozemku, centrum cca 5 min. pěšky, kde je veškerá občanská vybavenost. 18km Svitavy, 25km Lanškroun.

Nabídková cena: 2 050 000 Kč, tj. cca 6 400 Kč/m² užitné plochy

Cena redukována (x 0,9): 5 700,- Kč/m² užitné pl.

Vyhodnocení získaných informací:

Z vyhodnocení tohoto segmentu trhu, tj. víceúčelový objekt (restaurace a administrativní nebo obchodní plochy), lze vyvodit závěr, že s obdobnými věcmi nemovitými se v dané lokalitě neobchoduje.

Nabídka sestává buď ze samotných restaurací nebo z obchodních ploch, kanceláře se v této lokalitě v podstatě nenabízejí.

Při stanovení hodnoty vycházíme proto z jednotlivých typů objektů i v jiných lokalitách.

Jsme si pochopitelně vědomi skutečnosti rozdílnosti výše uvedených objektů, avšak výše uvedené věci nemovité (vybrané pro porovnání) nám poskytují informaci o možném rozpětí jednotkových cen tohoto typu prostor.

- Nabídková cena m² užitné plochy ve výše uvedených inzerátech se pohybuje, v závislosti na velikosti, charakteru, umístění v mikrolokalitě, kvalitě ploch a vybavení v rozpětí od **cca 6 400 do 9 900 Kč/m² užitné plochy.**
- Po zkrácení nabídkových cen se cena za 1 m² užitné plochy pohybuje v rozpětí od **cca 5 700 do 9 000 Kč/m²**

Oceňovaný objekt není po dobu více než dvou let využíváný, prostory restaurace nejsou dostavěny.

V tomto konkrétním případě stanovujeme směrnou cenu za 1 m² užitné plochy pro objekt jako dobudovaný (cena budoucí).

Od této ceny budoucí budou odečteny náklady na dokončení stavby.

Směrnou cenu stanovujeme uprostřed uvedeného intervalu, ve výši: **7 500,- Kč.**

660 m² x 7 500 Kč = 4 950 000,- Kč

Hodnotu pozemku parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemků parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, uvedených na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová, stanovenou porovnávací metodou odhadujeme (po dokončení) ve výši:

5 000 000 Kč

Odhadované náklady na dokončení činí odhadem 800 000,- Kč.

Hodnotu pozemku parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemků parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, uvedených na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová, stanovenou porovnávací metodou odhadujeme v současném stavu ve výši:

4 200 000 Kč

PODMÍNKY PLATNOSTI CENY - RIZIKA

- 1.** Podle kolaudačního rozhodnutí č.j. 28698/2007/VYS/JFA/KOL/168, vydaného Městským úřadem Česká Třebová, odbor výstavby dne 7.1.2007, je stanovena podmínka současně s vkladem do KN provést změnu kultury pozemku č.k. 3019/5, na kterém se nachází parkoviště a vedeného v kultuře zahrada – na ostatní plochy. Nebylo provedeno - nutno dát do souladu.
- 2.** Cena je platná za dodržení výše uvedených předpokladů a skutečností. Platnost ceny je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

Závěr

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu tržní hodnoty věcí nemovitých:

Víceúčelová budova č.p. 560 – současný stav

Nákladová hodnota budovy	Kč	14 600 000
Výnosová hodnota budovy	Kč	4 300 000
Porovnávací hodnota budovy	Kč	4 200 000

Každá z metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

V tomto případě je nejvíce vypovídající cena stanovena na základě výnosu.

Hodnotu pozemku parc.č. st. 610 včetně víceúčelového objektu na něm stojícího a pozemků parc.č. 3019/5, 3025/10, 3025/12 a 3436/10, uvedených na LV č. 1697, k.ú. Česká Třebová odhadujeme v současném stavu ve výši:

4 300 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC). Je rovněž v souladu s §2, zákona č. 151 o oceňování majetku, který definuje obvyklou cenu.

Prohlašujeme, že při provedení ocenění jsme osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

Znalecký posudek byl zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 1183/30/2015.

V Praze dne 22. 6. 2015

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1