



## Pozvánka k výběrovému řízení na koupi komerčního objektu

Vážení,

dovolujeme si Vás oslovit s pozvánkou k výběrovému řízení na koupi komerčního objektu na adrese Na Vyšehradě 1095, Polička – východní předměstí. Objekt se prodává v rámci konkurzního řízení JIP Polička s.r.o., vedeného pod sp. zn. KSPA 53 INS 13339 / 2016 u Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích.

Naše společnost, jenž byla díky dlouholeté spolupráci s insolvenčním správcem INSOL.UTION, v.o.s. pověřena realizací výběrového řízení, si Vás, alespoň ve stručnosti, dovoluje informovat o nejdůležitějších aspektech prodeje nemovitosti v rámci insolvenčního řízení. Veškeré smluvní vztahy v rámci prodeje (smlouvy o budoucích smlouvách kupních, kupní smlouvy, úschovní smlouvy) jsou uzavírány s insolvenčním správcem INSOL.UTION, v.o.s., naše společnost v nich nikterak nefiguruje.

### 1) Právní vady vážnoucí na nemovitosti

Nemovitost, jak plyne z listu vlastnictví, je v současné době zatížena exekucemi a zástavními právy. Insolvenční správce v rámci procesu zpeněžení nemovitosti vystaví, společně s formulářovým návrhem na výmaz vad, pro příslušné katastrální pracoviště tzv. „Potvrzení insolvenčního správce o zániku zástavních práv, účinků veškerých exekucí a nařízených výkonů rozhodnutí“. Tímto potvrzením IS katastrálnímu úřadu osvědčuje, že k zániku právních vad došlo zpeněžením dané nemovitosti. Není na zvážení katastru, zda vady vymaže. Pokud je návrh formálně v pořádku, katastr vady vymazat musí. Kupující tedy nabývá nemovitost s čistým listem vlastnictví.

### 2) Financování

Financování koupě nemovitosti je možno jakýmkoliv dnes běžným úvěrem k tomu bankami určeným s tím rozdílem, že v mezidobí od podání návrhu na vklad vlastnického práva do jeho zapsání (zpravidla méně než 30 dnů) čerpá kupující finanční prostředky ve formě předhypotečního úvěru.

Rozdílem mezi „klasickým“ prodejem a prodejem v rámci insolvenčního řízení je požadavek insolvenčního zákona na uhrazení kupní ceny nejpozději při podpisu kupní smlouvy na účet majetkové podstaty daného insolvenčního řízení. Tento, ve většině případů nereálný požadavek, je běžně zhojen uhrazením kupní ceny do úschovy dle výběru kupujícího. Kancelář IS poskytuje advokátní úschovy pro tyto případy zdarma. Volbu subjektu, u kterého bude kupní cena uschována, ponechává kancelář insolvenčního správce INSOL.UTION, v.o.s. na kupujícím.

### 3) Současný právní stav nemovitosti

Nemovitost je v současné době stále ve vlastnictví původního majitele (dlužníka), ten však již fakticky nemá pro účely nakládání s ní žádná práva. Prodej nemovitosti se řídí pokyny zajištěného věřitele, který má k nemovitosti zástavní právo jako první v pořadí na příslušném listu vlastnictví (řídí se datem vzniku zajištění). V tomto případě je tímto věřitelem společnost SBORAK INVEST s.r.o., IČO 02376334, se sídlem Jindřicha Plachty 595/6, Smíchov, Praha 5, s datem vzniku zástavního práva 26. 11. 2007. Insolvenční správce INSOL.UTION, v.o.s. obdržel od zajištěného věřitele Pokyn ke zpeněžení nemovitosti mimo veřejnou dražbu formou přímého prodeje, společně s požadavkem na uspořádání přehledného výběrového řízení na kupce nemovitosti.

Současný majitel nemovitosti, společnosti JIP Polička s.r.o., uzavřel se společností JIP východočeská, a.s. Smlouvu o pronájmu nemovitostí na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 kalendářních měsíců. Dohodou stran bylo měsíční nájemné stanoveno na 40.000,-Kč bez DPH. Výše nájemného nezahrnuje úhradu za spotřebu energií a poplatky spojené s užíváním nemovitosti.

Insolvenční správce ponechává na budoucím vlastníkovi, zda bude nájemní vztah za výhodnějších podmínek pokračovat, či zda bude ukončen.

4) Hodnota nemovitosti

Insolvenční správce nechal pro zjištění hodnoty nemovitosti vypracovat aktuální znalecký posudek č. 1203/5/2017 nezávislým soudním znalcem Ing. Zdeňkem Pavlíkem. Znalecký posudek přikládáme.

5) Prohlídka nemovitosti

Veškeré prohlídky budou probíhat individuálně po předchozí domluvě za přítomnosti insolvenčního správce a jednatele společnosti JIP Polička s.r.o., případně jím pověřeného zástupce.

Velice se těšíme na případnou budoucí spolupráci

PIRK s.r.o.

## ***Vyhlášení výběrového řízení:***

### ***prodej komerčního objektu Na Vyšehradě 1095, Polička***



**PIRK s.r.o., IČO 247 35 523, sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, Praha 1, vyhláší z pověření INSOL.UTION, v.o.s., IČO 248 47 381, sídlem Svobodova 138/5, Praha 2 – Vyšehrad, insolvenčního správce dlužníka JIP Polička s.r.o., IČ 25930249 (vlastník nemovitosti) výběrové řízení (dále jen „VŘ“) na kupce obchodního objektu Na Vyšehradě 1095, Polička – Horní Předměstí.**

#### **I. Předmět výběrového řízení:**

Objekt č.p. 1095 je umístěný na pozemku parc. č. st. 3626 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1001 m<sup>2</sup>. K objektu dále náleží pozemek na parcele č. st. 1210/42 (orná půda) o výměře 1756 m<sup>2</sup>. Všechny nemovitosti jsou zapsány na LV 3078, k.ú. Polička.

Prodávaná nemovitost – prodejní a skladový areál – je postaven v severní části města Polička, v místě vytvořené průmyslové zóny. Nemovitost je přibližně 11 let stará stavba, která byla dokončena v roce 2006 je od té doby je nepřetržitě využívána k obchodní činnosti. Údržba nemovitosti je od jejího dokončení prováděna pravidelně.

Budova se skládá z přízemního patra a jednoho patra nadzemního.

I. NP je tvořeno dvěma halami a přípravnou – první z hal je tvořena prostorem expedice a skladem, druhá pak prostorem expedice, kanceláři a sociálním zázemím. Přípravna sestává z prostoru expedice a úklidové místnosti.

II. NP je tvořeno bytem správce a příjmovým prostorem. Byt je dispozicí 3+1 / obývací pokoj + kuchyň, 2x ložnice, chodba, koupelna, WC, zádveží.

Střecha je sedlová, krytina asfaltová šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, svíslé konstrukce zděné (40 cm a více). Fasáda je z dvouvrstevných vápenných omítek. Okna a dveře v objektu jsou převážně plastová, podlahové povrchy beton, textilie, hygienická zařízení s běžnou keramickou dlažbou.

Areál je napojen na veškeré základní inženýrské sítě – vodovod, rozvody elektro, telekomunikační vedení, plynovod a kanalizaci. Vytápění je realizováno plynovými kotli.

Nemovitost je bez reálných břemen a služebností. Veškerá zástavní/podzástavní práva, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, které jsou vyznačeny na listu vlastnictví, prodejem v rámci insolvenčního řízení zanikají. Kupující nabude nemovitost prostou jakýchkoliv právních vad.

<b>Výměry jednotlivých podlaží nemovitosti:</b>																													
<b>Přízemní patro:</b>	<b>Nadzemní patro:</b>																												
<p><b>Hala I.</b></p> <table> <tr> <td>Expedice</td> <td>550,93 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sklad</td> <td>109,30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Výměra celkem</b></td> <td><b>660,24 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Expedice	550,93 m <sup>2</sup>	Sklad	109,30 m <sup>2</sup>	<hr/>		<b>Výměra celkem</b>	<b>660,24 m<sup>2</sup></b>	<p><b>Bytová jednotka:</b></p> <table> <tr> <td>Obývací pokoj + kuchyň</td> <td>22,22 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Chodba</td> <td>16,93 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna</td> <td>7,25 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>1,46 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zádvěří</td> <td>4,61 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>7,85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>12,11 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Výměra celkem</b></td> <td><b>72,43 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Obývací pokoj + kuchyň	22,22 m <sup>2</sup>	Chodba	16,93 m <sup>2</sup>	Koupelna	7,25 m <sup>2</sup>	WC	1,46 m <sup>2</sup>	Zádvěří	4,61 m <sup>2</sup>	Pokoj	7,85 m <sup>2</sup>	Pokoj	12,11 m <sup>2</sup>	<hr/>		<b>Výměra celkem</b>	<b>72,43 m<sup>2</sup></b>		
Expedice	550,93 m <sup>2</sup>																												
Sklad	109,30 m <sup>2</sup>																												
<hr/>																													
<b>Výměra celkem</b>	<b>660,24 m<sup>2</sup></b>																												
Obývací pokoj + kuchyň	22,22 m <sup>2</sup>																												
Chodba	16,93 m <sup>2</sup>																												
Koupelna	7,25 m <sup>2</sup>																												
WC	1,46 m <sup>2</sup>																												
Zádvěří	4,61 m <sup>2</sup>																												
Pokoj	7,85 m <sup>2</sup>																												
Pokoj	12,11 m <sup>2</sup>																												
<hr/>																													
<b>Výměra celkem</b>	<b>72,43 m<sup>2</sup></b>																												
<p><b>Hala II.</b></p> <table> <tr> <td>Vstup</td> <td>21,85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Expedice</td> <td>191,58 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Chodba</td> <td>25,42 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kancelář</td> <td>6,76 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kancelář</td> <td>18,96 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kancelář</td> <td>25,84 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2x WC</td> <td>4,08 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Denní místnost</td> <td>10,69 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Hygienické zázemí</td> <td>3,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Výměra celkem</b></td> <td><b>298,98 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Vstup	21,85 m <sup>2</sup>	Expedice	191,58 m <sup>2</sup>	Chodba	25,42 m <sup>2</sup>	Kancelář	6,76 m <sup>2</sup>	Kancelář	18,96 m <sup>2</sup>	Kancelář	25,84 m <sup>2</sup>	2x WC	4,08 m <sup>2</sup>	Denní místnost	10,69 m <sup>2</sup>	Hygienické zázemí	3,80 m <sup>2</sup>	<hr/>		<b>Výměra celkem</b>	<b>298,98 m<sup>2</sup></b>	<p><b>Příjmový prostor:</b></p> <table> <tr> <td>Příjmový prostor/rampa</td> <td>61,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Výměra celkem</b></td> <td><b>61,00 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Příjmový prostor/rampa	61,00 m <sup>2</sup>	<hr/>		<b>Výměra celkem</b>	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
Vstup	21,85 m <sup>2</sup>																												
Expedice	191,58 m <sup>2</sup>																												
Chodba	25,42 m <sup>2</sup>																												
Kancelář	6,76 m <sup>2</sup>																												
Kancelář	18,96 m <sup>2</sup>																												
Kancelář	25,84 m <sup>2</sup>																												
2x WC	4,08 m <sup>2</sup>																												
Denní místnost	10,69 m <sup>2</sup>																												
Hygienické zázemí	3,80 m <sup>2</sup>																												
<hr/>																													
<b>Výměra celkem</b>	<b>298,98 m<sup>2</sup></b>																												
Příjmový prostor/rampa	61,00 m <sup>2</sup>																												
<hr/>																													
<b>Výměra celkem</b>	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>																												
<p><b>Přípravná</b></p> <table> <tr> <td>Expedice</td> <td>12,79 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Úklidová místnost</td> <td>2,28 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Výměra celkem</b></td> <td><b>15,08 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Expedice	12,79 m <sup>2</sup>	Úklidová místnost	2,28 m <sup>2</sup>	<hr/>		<b>Výměra celkem</b>	<b>15,08 m<sup>2</sup></b>																					
Expedice	12,79 m <sup>2</sup>																												
Úklidová místnost	2,28 m <sup>2</sup>																												
<hr/>																													
<b>Výměra celkem</b>	<b>15,08 m<sup>2</sup></b>																												
<b>Celková užitná plocha nemovitosti činí 1107,73 m<sup>2</sup></b>																													

Pozemek na parcele č. 1210/42 tvoří s objektem funkční celek. V KN je evidován jako orná půda. Pozemek má napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, elektrickou a plynovou síť. Pozemek je oplocený, povrch srovnaný do roviny.

#### Výměra pozemků:

Parcela č. 1210/42	1765 m <sup>2</sup>
<b>Výměra celkem</b>	<b>1756 m<sup>2</sup></b>

Veškerá dostupná stavební a technická dokumentace k nemovitosti bude k dispozici na vyžádání v kanceláři insolvenčního správce.

#### II. Podmínky výběrového řízení:

V návaznosti na pokyn zajištěného věřitele (SBORAK INVEST s.r.o.) ohledně finální podoby zpeněžení nemovitostí v insolvenčním řízení KSPA 53 INS 13339 / 2016 JIP Polička s.r.o. (nemovitosti specifikované v soupisu majetkové podstaty, kategorie nemovitý majetek, položka 1.) mimo veřejnou dražbu, rozhodl insolvenční správce o podmínkách VŘ následovně:

- 1) *Ihůta pro podání závazných nabídek je do 21. 7. 2017;*
- 2) *elektronická adresa pro zaslání nabídek je budveselova@insolution.cz;*
- 3) *nabídka musí obsahovat:*
  - *jméno, příjmení, rodné číslo, případně identifikační číslo fyzické osoby – zájemce (u právnické osoby identifikační číslo, sídlo právnické osoby),*
  - *kontaktní údaje zájemce (tel., e-mail)*
  - *nezaměnitelné označené výběrového řízení nebo nemovitostí, kterých se nabídka týká, přičemž nabídky na koupi jen části předmětu výběrového řízení nebudou akceptovány*
  - *výše nabízené kupní ceny,*
  - *způsob financování kupní ceny,*
  - *termín, ve kterém je zájemce schopen složit nabízenou kupní cenu;*
- 4) *uchazeči, kteří podají nabídku kupní ceny nižší o nejvýše 5% z nejvyšší nabídky, mohou být spolu s uchazečem s nejvyšší nabídkou vyzváni k účasti ve druhém kole k dodatečnému navýšení nabídkové ceny.*
- 5) *insolvenční správce si vyhrazuje právo kteroukoliv nabídku nebo všechny nabídky odmítnout;*
- 6) *insolvenční správce bude zájemce informovat o úspěšnosti jejich nabídky dne 25. 7. 2017, a to písemnou formou na elektronickou adresu, kterou zájemce uvedl ve své nabídce.*

Veškeré dotazy ohledně nemovitosti a výběrového řízení Vám rádi poskytneme na tel. čísle: 731 591 628

# Znalecký posudek – stanovení obvyklé ceny

## číslo 1203/5/2017

<b>NEMOVITOST:</b>	Pozemek st.p.č. 3626 s objektem skladovacích a obchodních ploch vč. pozemku p.č. 1210/42 v k.ú. a obci Polička
Adresa nemovitosti:	Na Vyšehradě 1095 / 1095, 572 01 Polička - Horní Předměstí
Katastrální údaje:	Kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Polička, k.ú. Polička, kód k.ú. 725358, LV 3078
Ostatní stavby:	připojky inženýrských sítí, venkovní úpravy
Pozemky:	st. 3626, 1210/42
Vlastník stavby:	JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, 57201 Polička, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, 57201 Polička, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

<b>OBJEDNATEL:</b>	INSOLUTION, v.o.s.; č. obj.: 27. 3. 2017
Adresa objednatele:	Svobodova 138 / 5, 12800 Praha 2
	telefon: 731 591 628
	IČ: 248 47 381

<b>ZHOTOVITEL:</b>	Ing. Zdeněk Pavlík
Adresa zhotovitele:	Pavlovova 43 1249 / 43, 568 02 Svitavy
	telefon: 777604202
	IČ: 11104708
	e-mail: zpavlik@email.cz
	DIČ: CZ5906051514

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Pro insolvenční řízení
----------------------	------------------------



### Současný stav

<b>HODNOTA NEMOVITOSTI</b>	<b>8 000 000 Kč</b>
----------------------------	---------------------

Datum místního šetření: 21.4.2017

Datum zpracování: 24.4.2017

Počet stran: 28 28stran Počet příloh: 5

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25.4

Ve Svitavách, dne 24.4.2017

Ing. Zdeněk Pavlík

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 2006  změna stavby v r.  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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn		Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon			<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" 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 - smíšená zástavba  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	není

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 511 797 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	7 925 305 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	18 704 340 Kč	0 Kč
<b>Hodnota nemovitosti</b>	<b>8 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	1 102 800 Kč	0 Kč

<b>Minimální hodnota v rekonstrukci</b>	<b>x</b>	
<b>Vklad investice do nemovitosti</b>	<b>0 Kč</b>	<b>x</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>20 474 539 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	19 774 539 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	700 000 Kč	0 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je prodejní a skladový areál, který je postaven v průmyslové zóně v severní části města Polička. Areál je užíván od roku 2006 a je na něm prováděna běžná údržba. Vybavení objektů je standardní, přístup k řešeným pozemkům a objektům je po místních zpevněných komunikacích v ulici Na Vyšehradě, které jsou ve vlastnictví města Poličky.  
 Technický stav konstrukcí je dobrý.  
 Obvyklá cena byla stanovena na základě výnosové metody ve výši 8 000 000,00 Kč.  
 V porovnávací metodě jsou použity údaje od objektů, které byly využívány k obchodní činnosti, jsou však nepoměrně menší.  
 Omezení jsou popsána v části rizika a jsou uvedena na příloženém LV.

## Metody oceňování (popis metod)

### METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

### METODA VÝNOSOVÁ

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

Vysvětlení některých pojmů:

#### Zůstatková životnost:

Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitosti, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po který je nemovitost (stavba) ještě ekonomicky využitelná. Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku. Tato doba bude u většiny případů kratší, než je technická životnost stavby.

#### Budoucí tok příjmů:

Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z



nemovitosti, případně výnos z nájemního vztahu.

**Konkrétní nájemní vztah (pokud je hodnocen) je nutno vždy podrobit analýze ve vazbě k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi uvážlivě posoudit též bonitní spolehlivost (výnosovou stabilitu) nájemce. Rovněž je nutno provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního vztahu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smlouvené na kratší nájemní období, mají za následek vyšší fluktuaci nájemníků a nižší tržby.**

**Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.**

**Kalkulovaný čistý zisk:**

**Výnos z nemovitosti snížený o roční náklady na provoz (? obhospodařovací náklady).**

## **METODA POROVNÁVACÍ**

**Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.**

**Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.**

**Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnání mohou být nemovitosti stejného charakteru.**

## **Analýza trhu**

oceňovaný majetek se nachází v zastavěné části obce Polička v průmyslové zóně, která byla zřízena v okrajové části města v ulici Na Vyšehradě, ze které jsou přístupné jednotlivé areály. Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

### **Aplikace porovnávací metody:**

Dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován, není k dispozici, pro porovnání byly použity menší provozní a obchodní prostory.

### **Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku**

**Atraktivita majetku v lokalitě** – oceňovaný majetek se nachází v zastavěné části obce Polička v průmyslové zóně při silnici II/360, kde jsou vystavěny menší průmyslové a obchodní areály.

**Funkční využití** – majetek je využíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím a konstrukčním uspořádáním stavby.

**Kapacita pro služby v oblasti administrativy** – dostatečná

**Současná míra využití** – je daná stávajícím dispozičním uspořádáním jednotlivých objektů

**Zátěž z minulosti** – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu stavby, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů

**Změna charakteru pozemku** – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Tento předpoklad není naplněn.

**Subdivision development** – dle charakteru stavby surčitým stupněm univerzálnosti se jedná především o podnikatelskou činnost - dle územních plánů nepřichází do úvahy žádná jiná alternativa, územní je zahrnuto do ploch smíšených výrobních

**Společenský význam** – je dán historickým utvářením místa a stavby umístěné na pozemku. S ohledem na charakter

lokality a její další předpokládaný význam může majetek nabývat na své společenské významnosti

**Intenzita využití** – možnost využití je dána vždy nabídkou a poptávkou. V současné době v této lokalitě je poptávka nad nabídkou.

**Inženýrské sítě** – jde o pozitivní faktor, pozemek je zhodnocen základními inženýrskými sítěmi.

**Klimatická pohoda** – expozice ke světovým stranám je vyhovující, v porovnání s okolím jde o poměrně otevřený prostor, kde míra znečištění ovzduší vykazuje běžné hodnoty městské zátěže, průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

**Místní životní podmínky** – jde o smíšenou zónu (lehký průmysl a prodejní plochy), která je velmi dobře dopravně dostupná.

**Dopravní napojení a možnost parkování** – dobrá dopravní dostupnost po silnici II/360 a dále po veřejné komunikaci ve vlastnictví Města Polička, parkování je možné na veřejných pozemcích i na parkovišti, které je provedeno na p.č. 1210/42.

**Omezení užívacích práv** – nebyla předána žádná informace o omezení užívání majetku

**Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou** – jde o stavbu pro účelové využití – sklady a obchod. Lze konstatovat, že jde o zhodnocení pozemku.

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Město Polička je kulturním a průmyslovým centrem západní části bývalého okresu Svitavy. Jsou zde pracovní příležitosti pro obyvatele města a okolních obcí. Město se nachází při komunikaci č. I/34 Svitavy - Havlíčkův Brod. Ve městě jsou provedeny rozvody inženýrských sítí, je zde vystavěna čistírna odpadních vod. Město je rodištěm hudebního skladatele Bohuslava Martinů.

Nacházejí se zde podniky THT, Poličské strojírný, Masokombinát, Koh i Noor, DAS, Pivovar, atd.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v intravilánu obce Polička, v okrajové části města. Jedná se o vytvořenou průmyslovou zónu při silnici II/360 vpravo ve směru z Poličky do Litomyšle. Řešený areál je přístupný po zpevněných místních obslužných komunikacích v ulici Na Vyšehradě, které navazují na uvedenou silnici II. tř. Areál je napojen na základní inženýrské sítě - vodovod, rozvody elektro, telekomunikační vedení, plynovod a kanalizace. Okolí areálu je zastavěno dalšími obchodními a průmyslovými objekty a areály.

### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

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

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

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Objekt je postaven ve městě Polička, v místě vytvořené průmyslové zóny. Přístup k řešenému areálu je po místních zpevněných komunikacích v ulici Na Vyšehradě, která je ve vlastnictví Města Polička. Areál byl dokončen, dle informace z předaných podkladů, v roce 2006. Údržba byla prováděna pravidelná. Pro zásobení obchodních prostor jsou na pozemku p.č. 1210/42 zřízeny zpevněné plochy (štěrkové a dlažběné), které jsou vedeny k nakládacím rampám skladových prostor.

Řešený areál je využíván k obchodní činnosti a provozních objektech jsou administrativní, prodejní a skladovací plochy.

Do obchodních prostor je vstup z veřejné komunikace v ulici Na Vyšehradě přes zádveř u západního průčelí objektu. Za tímto zádveřím je velký prodejní prostor, za kterým jsou skladovací prostory a samostatná přípravná, která má samostatný vstup. Ze severní strany jsou v atriu u skladovacích prostor zřízeny nakládací rampy různých výškových úrovní. Z obchodních prostor je vstup do administrativní části, kde je rovněž hygienické zázemí pro pracovníky. Do těchto prostor je vstup rovněž ze dvora areálu z východního průčelí stavby. U tohoto vchodu je venkovní schodiště (částečně zakryté) do II. NP, kde je zřízena bytová jednotka (dle projektu zde měly být administrativní prostory).

Objekt je založen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou provedeny tradiční technologií z betonových bloků s polystyrénem v tl. 40 cm. Stropy jsou rovné, zavěšené na sedlových vaznicích, krov je sedlový, Krytina je z asfaltových šindelů, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou hladké s nátěrem. Sokl není obložen. Okna jsou plastová, střešní dřevěná. Dveře jsou hladké, venkovní plastová, Elektroinstalace je světelná i motorová, vytápění je v administrativní části a v bytě ve II. NP kotlí na zemní plyn a radiátory. V prodejních prostorech je vytápění plynovými teplovzdušnými jednotkami. Vnitřní obklady jsou provedeny v sociálních zázemích v I. a II. NP. Podlahy jsou z keramické dlažby, textilní a z drátkobetonu. Ohřev TUV je kombinovaným kotlem. Schody do II. NP jsou betonové s povrchem z dlažby. V sociálním zázemí je umyvadlo, sprchovací kout a splachovací WC. V šatně je kuchyňská linka.

Ve II. NP jsou podlahy z dřevotřísky a dlažby, vytápění je kotlem na zemní plyn a ocelovými radiátory. V sociálním zázemí je vana, sprchový kout a umyvadlo. Okna jsou plastová a střešní, dveře dýhované. Vnitřní omítky štukové, v kuchyni je el. sporák a digestoř. Jedná se o byt 3+1.

Stavebně technický stav objektu je dobrý.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy (štěrkové a dlážděné) ve dvorní části domu a oplocení s el. ovládanou branou.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 2006	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

### Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř.M.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1210/19, 1210/49, 1451/9, 6013/2		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace    přes vlastní pozemky    zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům    právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1210/19	ostatní plocha	Město Polička
1210/49	ostatní plocha	Pardubický kraj
1451/9	ostatní plocha	Pardubický kraj
6013/2	ostatní plocha	Pardubický kraj

### Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: Smlouva o pronájmu nemovitostí

Doba nájmu: v současné době doba neurčitá

Výše nájmu: 40 000,00 Kč/měs. (bez DPH)

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

V nájemní smlouvě je uvedena jedna částka bez rozdělení nájmu za pozemky (příjezdové komunikace a zpevněné plochy a plochy užívané v nemovitostech. Při šetření v realitních kancelářích a zjištění požadovaných částek za pronájmy obchodních prostor uvedených v inzerci se mi jeví tato částka jako podhodnocená.

### Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

## Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

## Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV 3078 pro k.ú. Polička ze dne 15.3.2017 je uvedeno:

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zahájení exekuce
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- podzástavní právo k zajištění dluhu ze smlouvy o revolvingovém úvěru
- zástavní právo soudcovské
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo smluvní

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3078			
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy
Obec:	578576 Polička	Katastrální území:	725358 Polička
Ulice:	Na Vyšehradě	č.o.:	1095
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
PO IČO: 25930249	JIP Polička s.r.o.	Na Vyšehradě 1095, 57201 Polička	1 / 1
<b>Stavby</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Horní Předměstí	Stavba pro obchod	č.p. 1095	na pozemku p.č. st. 3626 ANO
<b>Pozemky</b>			
st. 3626	Stavební parcela	Parcela KN	1 001 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří
1210/42	Pozemková parcela	Parcela KN	1 756 m <sup>2</sup> orná půda

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí - hala 1	698,74 m <sup>2</sup>	660,24 m <sup>2</sup>
přízemí - hala 2	327,20 m <sup>2</sup>	298,98 m <sup>2</sup>
přípravná	18,82 m <sup>2</sup>	15,08 m <sup>2</sup>
II. NP - hala 2	97,16 m <sup>2</sup>	72,43 m <sup>2</sup>
rampa - hala 1	62,00 m <sup>2</sup>	61,00 m <sup>2</sup>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí - hala 1	expedice	550,93 m <sup>2</sup>	1,00	550,93 m <sup>2</sup>
	sklad	109,30 m <sup>2</sup>	1,00	109,30 m <sup>2</sup>
	<b>přízemí - hala 1 - celkem</b>	<b>660,24 m<sup>2</sup></b>		<b>660,24 m<sup>2</sup></b>
přízemí - hala 2	vstup	21,85 m <sup>2</sup>	1,00	21,85 m <sup>2</sup>
	expedice	191,58 m <sup>2</sup>	1,00	191,58 m <sup>2</sup>
	chodba	25,42 m <sup>2</sup>	1,00	25,42 m <sup>2</sup>
	kancelář	6,76 m <sup>2</sup>	1,00	6,76 m <sup>2</sup>

kancelář	18,96 m <sup>2</sup>	1,00	18,96m <sup>2</sup>
kancelář	15,84 m <sup>2</sup>	1,00	15,84m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>	1,00	2,08m <sup>2</sup>
denní místnost	10,69 m <sup>2</sup>	1,00	10,69m <sup>2</sup>
hygienické zázemí	3,80 m <sup>2</sup>	1,00	3,80m <sup>2</sup>
<b>přízemí - hala 2 - celkem</b>	<b>298,98 m<sup>2</sup></b>		<b>298,98 m<sup>2</sup></b>
<b>přípravná</b>			
expedice	12,79 m <sup>2</sup>	1,00	12,79m <sup>2</sup>
úklidová místnost	2,28 m <sup>2</sup>	1,00	2,28m <sup>2</sup>
<b>přípravná - celkem</b>	<b>15,08 m<sup>2</sup></b>		<b>15,08 m<sup>2</sup></b>
<b>II. NP - hala 2</b>			
kuchyň+pokoj	22,22 m <sup>2</sup>	1,00	22,22m <sup>2</sup>
chodba	16,93 m <sup>2</sup>	1,00	16,93m <sup>2</sup>
koupelna	7,25 m <sup>2</sup>	1,00	7,25m <sup>2</sup>
WC	1,46 m <sup>2</sup>	1,00	1,46m <sup>2</sup>
zádveři	4,61 m <sup>2</sup>	1,00	4,61m <sup>2</sup>
pokoj	7,85 m <sup>2</sup>	1,00	7,85m <sup>2</sup>
pokoj	12,11 m <sup>2</sup>	1,00	12,11m <sup>2</sup>
<b>II. NP - hala 2 - celkem</b>	<b>72,43 m<sup>2</sup></b>		<b>72,43 m<sup>2</sup></b>
<b>rampa - hala 1</b>			
příjmový prostor - rampa	61,00 m <sup>2</sup>	1,00	61,00m <sup>2</sup>
<b>rampa - hala 1 - celkem</b>	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>		<b>61,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
hala 1	20,05*34,85*5,63+20,05*34,85*3,19*0,5	=	5 048,41 m <sup>3</sup>
hala 2	12,1*16,97*(3,91+3,7)*0,5+12,1*16,97*2,38*0,5+8,03*12,1*(4,67+4,45)*0,5+8,03*12,1*2,38*0,5+5,04*4,9*3+5,04*4,9*1,15*0,5	=	1 672,63 m <sup>3</sup>
přípravná	6,09*3,09*(3,45+3,73)*0,5	=	67,56 m <sup>3</sup>
rampa	20*3,1*(4,66+4,17)*0,5	=	273,73 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		=	<b>7 062,34 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 40 cm a více
Stropy	závěsné, sádkokartonové
Krov, střecha	dřevěný sbíjený sedlový
Krytiny střech	asfaltové šindele
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plně dveře
Vrata	zakázkové
Okna	plastová
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, textilní, drátkobeton
Vytápění	plynové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	plynové kombinované kotle
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	699
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	7 062,34
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 800
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	19 774 539
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	13,75
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>17 055 540</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
připojky-inž. sítě	připojky inž. sítě a venkovní úpravy	1210/42	1,00 sb	200 000 Kč/sb	200 000 Kč	22 %	156 000 Kč
venkovní úpravy	zpevněné komunikace, oplocení	1210/42	1,00 sb	500 000 Kč/sb	500 000 Kč	22 %	390 000 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>							<b>546 000 Kč</b>

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nachází v severní části zastavěného území města, v části, která byla územním plánem určena k průmyslové zástavbě. Pozemky jsou přístupné po zpevněné místní obslužné komunikaci a jsou na ně přivedeny přípojky inženýrských sítí. Pozemky jsou rovinnaté a mají nepravidelný tvar.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky určené k výstavbě jsou Městem Polička prodávány v částkách 1 000 - 1200 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky v okrajových částech města jsou prodávány Městem Polička v částce 1120,00 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá jiným realizovaným cenám.

Jiné pozemky pro stavbu RD jsou v Poličce realizovány v částce 800 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto pozemky nemají přivedeny přípojky inženýrských sítí až na jejich plochu.

Řešené pozemky se nacházejí v okrajové, průmyslové části města a mají nepravidelný tvar omezený okolní zástavbou a určením pro komerční využití. Městem Polička byly tyto pozemky prodávány v částkách 400 - 500 Kč/m<sup>2</sup>. V našem případě bude volena částka 400 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3626	1 001	400	1 / 1	400 400
omá půda	1210/42	1 756	400	1 / 1	702 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 757</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 102 800</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

Pro stanovení obvyklé hodnoty bude provedeno porovnání s nemovitostmi, které jsou nabízeny v realitních kancelářích a jsou využívány k obdobné činnosti. Vzhledem k velikosti řešeného areálu je však obtížné nalézt obdobné objekty, či areál, který byl v posledním období v okolí. Stanovená porovnávací hodnota bude proto brána jako informativní.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K <sub>zc</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>zc</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Květná	299,00	360		1 220 000	4 080	1,55	6 324

Obchodní objekt, Prodejna smíšeného zboží v obci Květná, nachází se zde prodejna, 2 sklady, sociální část, rampa, kancelář. Topení je tuhými palivy a pro ohřev TUV jsou zde 2 bojlerů

Hodnocení: Redukce pramene ceny - reality - 0,8; Velikosti objektu - menší - 1,15; Poloha - horší - 1,1; Provedení a vybavení - horší - 1,1; Celkový stav - horší - 1,1; Vliv pozemku - menší - 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - horší stav objektu, menší pozemky - 1,1;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Redukce pramene ceny - reality; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - horší stav objektu, menší pozemek



Bystré 200,00 240 1 550 000 7 750 1,17 9 068

Obchodní objekt, Objekt prodejny smíšeného zboží v obci Bystré. V objektu je místnost, která sloužila jako prodejna, sklad, sociálky, rampa, kancelář, stodola, sklad. Nad přízemím je půdní prostor. Střeška byla částečně opravována, je zde elektrický kotol, prodejní prostory a sklad jsou podsklepeny. V zadní části je menší zahrádka

Hodnocení: Redukce pramene ceny - reality - 0,8; Velikosti objektu - menší - 1,15; Poloha - mírně horší - 1,02; Provedení a vybavení - horší - 1,02; Celkový stav - horší - 1,02; Vliv pozemku - menší - 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v horším stavu, je menší pozemek - 1,05;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Redukce pramene ceny - reality; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v horším stavu, je menší pozemek;



Javorník 326,00 1 148 2 250 000 6 902 1,11 7 661

Obchodní objekt, Přízemní budova s rampou u místní komunikace o výměře 384 m<sup>2</sup>, plocha okolního pozemku činí 764 m<sup>2</sup>. Objekt byl využíván jako prodejna potravin se sklady, rampou - běžná údržba. Tento komerční objekt se nachází v centru obce Javorník, která se nachází 4 km severozápadně od Svitav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - reality - 0,8; Velikosti objektu - menší - 1,15; Poloha - horší - 1,05; Provedení a vybavení - stejné - 1; Celkový stav - stejný - 1; Vliv pozemku - menší - 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - stejný stav, menší objekt - 1,05;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Redukce pramene ceny - reality; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - stejný; Celkový stav - stejný; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - stejný stav, menší objekt



Užitná plocha	1 107,73 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	6 324 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	7 005 285 Kč
Průměrná jednotková cena:	7 684 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	8 511 797 Kč
Maximální jednotková cena:	9 068 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	10 044 896 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>7 684 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>8 511 797,00 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

Dle přiložené nájemní smlouvy je nájemné uváděno ve výši 40 000,00 Kč (bez DPH) za měsíc, což odpovídá hodnotě:

$$CN = 40\,000 / 1\,107,73 = 36,11 \text{ Kč/m}^2$$

tato částka je pod současnými hodnotami pronájmů obdobných prostor v lokalitě.

Předpokládané nájemné bude stanoveno dle obvyklých hodnot v řešeném území. Bude počítáno rovněž nájemné z pozemků, kde se nacházejí, vedle travnatých ploch a řešených staveb i zpevněné plochy sloužící pro zásobování areálu.

Pronájem kancelářských prostor a prodejních prostor se pohybuje v Poličce v rozmezí 100 - 300 Kč/m<sup>2</sup>/měs., v závislosti na poloze a velikosti pronajímaných prostor. V našem případě, vzhledem k velikosti objektu bude volena částka 60 - 80 Kč/m<sup>2</sup>/měs. s ohledem na účel prostor. Plochy využívané jako byt ve II. NP haly 2 nebude počítán jako bytový prostor,

protože lze tyto prostory využívat jako plochy administrativy a řešený areál se nachází v průmyslové zóně města.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala I, expedice	550,93	960	44 075	528 898
2.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala I, sklad	109,30	500	4 554	54 650
3.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, vstup	21,85	500	911	10 927
4.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, expedice	191,58	960	15 326	183 915
5.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, chodba	25,42	840	1 779	21 354
6.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, kancelář	6,76	840	473	5 677
7.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, kancelář	18,96	840	1 327	15 926
8.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, kancelář	15,84	840	1 109	13 306
9.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, WC	2,00	840	140	1 681
10.	Kancelářské prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, WC	2,08	840	145	1 744
11.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, denní místnost	10,69	840	749	8 982
12.	Provozní prostory	Stavba 1, přízemí - hala 2, hygienické zázemí	3,80	840	266	3 190
13.	Provozní prostory	Stavba 1, přípravná, expedice	12,79	500	533	6 396
14.	Provozní prostory	Stavba 1, přípravná, úklidová místnost	2,28	500	95	1 142
15.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, kuchyň+pokoj	22,22	720	1 333	16 000
16.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, chodba	16,93	720	1 016	12 189
17.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, koupelna	7,25	720	435	5 220
18.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, WC	1,46	720	88	1 051
19.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, zádveř	4,61	720	277	3 320
20.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, pokoj	7,85	720	471	5 650
21.	Obytné prostory	Stavba 1, II. NP - hala 2, pokoj	12,11	720	727	8 721
22.	Skladovací prostory	Stavba 1, rampa - hala 1, příjmový prostor - rampa	61,00	180	915	10 980
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>920 918</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Tržní hodnota pozemku:	Hp	1 102 800
------------------------	----	-----------



Podíl hrubého nájemného připadající na pozemek:	$NP = Hp \cdot r$		88 224
Podíl hrubého nájemného připadající na nemovitost	$NB = Hv - NP$		795 857
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Podlahová plocha stavby	PP	m <sup>2</sup>	1 108
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> rok)	831
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	<b>920 918</b>
Jiné výnosy z pronájmu:		Kč	0
Odborný odhad možné ztráty příjmů		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Hv	Kč/rok	<b>884 081</b>
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Daň z pozemku		Kč/rok	3 000
Pojištění	0.15 % z RC	Kč/rok	29 662
Opravy a údržba	0.60 % z RC	Kč/rok	118 647
Správa nemovitosti	3.00 % z výnosů	Kč/rok	26 522
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Obhospodařovací náklady celkem (související s majetkem)	ONB	Kč/rok	189 831
Obhospodařovací náklady celkem (související s pozemkem)	ONP	Kč/rok	3 000
Obhospodařovací náklady celkem	ON	Kč/rok	<b>192 831</b>
Čistý výnos (související s majetkem)	$\check{C}VB = NB - ONB$	Kč/rok	606 026
Čistý výnos (související s pozemkem)	$\check{C}VP = NP - ONP$	Kč/rok	85 224
<b>Čistý roční výnos</b>	$\check{C}VN = \check{C}VB + \check{C}VP$	Kč/rok	<b>691 250</b>
Míra kapitalizace (související se stavbou)	r	%	8,00
Míra kapitalizace (související s pozemkem)	r	%	8,00
Ekonomická životnost stavby do modernizace		let	30
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>7 925 305</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč - není

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je prodejní a skladový areál, který je postaven v průmyslové zóně v severní části města Polička. Areál je užíván od roku 2006 a je na něm prováděna běžná údržba. Vybavení objektů je standardní, přístup k řešeným pozemkům a objektům je po místních zpevněných komunikacích v ulici Na Vyšehradě, které jsou ve vlastnictví města Poličky. Technický stav konstrukcí je dobrý.

Obvyklá cena byla stanovena na základě výnosové metody ve výši 8 000 000,00 Kč.

V porovnávací metodě jsou použity údaje od objektů, které byly využívány k obchodní činnosti, jsou však nepoměrně menší. Stanovená hodnota dle porovnávací metody bude proto brána jako informativní.

Omezení jsou popsána v části rizika a jsou uvedena na příloženém LV.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 511 797 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	7 925 305 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	18 704 340 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>8 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	1 102 800 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	20 474 539 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	19 774 539 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	700 000 Kč	0 Kč

**Obvyklá cena řešených nemovitostí je stanovena v částce 8 000 000,00 Kč**

### **Silné stránky nemovitosti**

Objekt je umístěn v zastavěné části města Polička. Dobrá dostupnost areálu. Zachovalé objekty.

### **Slabé stránky nemovitosti**

Menší koupěschopnost obyvatel v místě.

Vypracoval:

  
**Ing. Pavlík Zdeněk**  
Pavlova 43  
568 02 Svitavy



## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 20.04.1990, č.j. Spr. 89/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1203/5/17 ve znaleckém deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu.

Ve Svitavách, dne 20. 1. 2017

  
**Ing. Pavlík Zdeněk**  
Pavlova 43  
568 02 Svitavy

### **Seznam podkladů a příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3078, ze dne 15.03.2017.	7
Kopie katastrální mapy	1
Zaměření objektu	1
Mapa města	1
Fotodokumentace nemovitosti.	5

# LV 3078

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 53 INS 13339 / 2016 pro INSOLUTION.  
V.O.S.

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578576 Polička  
 Katastrální území: 725358 Polička List vlastnictví: 3078  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)  
 Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl  
 Vlastnické právo  
 JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní Předměstí, 57201 Polička 25930249

**Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3626		1001	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Předměstí, č.p. 1095, obchod					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3626					
	1210/42		1756 orná půda		zemědělský půdní fond

1 Jiná práva - Bez zápisu  
 Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
 Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní  
 k zajištění všech pohledávek ve výši 4.500.000,- Kč s příslušenstvím a případných budoucích pohledávek dle článku II. a III. zástavní smlouvy.  
 JIP východočeská, a.s., Hradištská Parcela: St. 3626 V-3331/2011-609  
 407, Polabiny, 53352 Pardubice, Parcela: 1210/42 V-3331/2011-609  
 RČ/IČO: 27464822  
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2011. V-3331/2011-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 pro pohledávku ve výši 40.247,- Kč s příslušenstvím  
 P s.r.o., Na Hrázi 2249/60, Parcela: St. 3626 Z-12976/2013-609  
 Přerov I-Město, 75002 Přerov, Parcela: 1210/42 Z-12976/2013-609  
 RČ/IČO: 46577483  
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 103 EX 26250/13-13 ze dne 09.08.2013. Z-12976/2013-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní  
 k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru číslo 0191673469 do celkové výše 2.000.000,- Kč s příslušenstvím a k zajištění veškerých budoucích pohledávek České spořitelny, a.s. až do celkové výše 10.000.000,- Kč, které jí mohou vzniknout od uzavření této zástavní smlouvy do 31.12.2022.  
 SBORAK INVEST s.r.o., Jindřicha Parcela: St. 3626 V-325/2015-609  
 Plachty 595/6, Smíchov, 15000 Praha Parcela: 1210/42 V-325/2015-609  
 S, RČ/IČO: 02376334  
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0191673469\_ZN ze dne 22.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.

Nemovitosti jsou v územní působnosti Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 608.

str. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578576 Polička

Kat.území: 725358 Polička

List vlastnictví: 3078

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-5882/2007-609

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2014. Zápis proveden dne 20.01.2015.

V-11529/2014-609

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2015. Zápis proveden dne 26.02.2015.

V-325/2015-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pro pohledávku ve výši 9 539,- Kč s příslušenstvím
- pro pohledávku ve výši 10.757,- Kč s příslušenstvím
- pro pohledávku ve výši 11.311,- Kč s příslušenstvím

Tomáš Pavel Ing., Kpt. Stránského Parcela: St. 3626  
959/39, Černý Most, 19800 Praha 9, Parcela: 1210/42  
RČ/IČO: 631023/0707

Z-6569/2016-609

Z-6569/2016-609

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 103 Ex 32754/13-14 ze dne 05.09.2013.

Z-14104/2013-609

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti - opravné č.j. 203 Ex 32754/13-47 ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2016. Zápis proveden dne 04.01.2017.

Z-6569/2016-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 165.288,- Kč.

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 3626  
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 1210/42  
Pardubický kraj, Boženy Němcové  
2625, Zelené Předměstí, 53002  
Pardubice

V-1540/2014-609

V-1540/2014-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.285784/14/2808-25200-609136-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-1540/2014-609

Pořadí k 05.03.2014 10:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-2418/2014-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.285784/14/2808-25200-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-1540/2014-609

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578576 Polička  
 Kat.území: 725358 Polička List vlastnictví: 3078  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-2418/2014-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.285784/14/2808-25200-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-1540/2014-609

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 61.787,-Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 3626

V-7062/2014-609

001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 1210/42

V-7062/2014-609

Pardubický kraj, Boženy Němcové

2625, Zelené Předměstí, 53002

Pardubice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1265752/14/2808-25200-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-7062/2014-609

Pořadí k 26.08.2014 14:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-6537/2014-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1265752/14/2808-25200-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-7062/2014-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-6537/2014-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1265752/14/2808-25200-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-7062/2014-609

## o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 700.000,- Kč s příslušenstvím

Demel Tomáš, J. Suka 822, Horní Parcela: St. 3626

V-425/2015-609

Předměstí, 57201 Polička, RČ/IČO: Parcela: 1210/42

V-425/2015-609

730331/3501

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 12817/2014-16 ze dne 11.12.2014. Právní moc ke dni 06.01.2015. Právní účinky zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578576 Polička  
 Kat.území: 725358 Polička List vlastnictví: 3078

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 03.03.2015.

Pořadí k 25.11.2014 00:00

V-425/2015-609

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 49 585,- Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 3626

V-573/2015-609

001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 1210/42

V-573/2015-609

Pardubický kraj, Boženy Němcové

2625, Zelené Předměstí, 53002

Pardubice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.55456/15/2808-00540-609136  
 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 20.01.2015. Právní účinky  
 zápisu ke dni 20.01.2015. Zápis proveden dne 05.03.2015; uloženo na prac. Svitavy

V-573/2015-609

Pořadí k 20.01.2015 14:31

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-573/2015-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.55456/15/2808-00540-  
 609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 20.01.2015.  
 Právní účinky zápisu ke dni 20.01.2015. Zápis proveden dne 05.03.2015;  
 uloženo na prac. Svitavy

V-573/2015-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-573/2015-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.55456/15/2808-00540-  
 609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP Svitavy ze dne 20.01.2015.  
 Právní účinky zápisu ke dni 20.01.2015. Zápis proveden dne 05.03.2015;  
 uloženo na prac. Svitavy

V-573/2015-609

## o Podzástavní právo

k zajištění dluhu ze smlouvy o revolvingovém úvěru č. 289/2014 až do výše 35.000.000,-  
 Kč po dobu trvání a dluhů ze zástavní smlouvy č. 289/2014.11h do výše 105.000.000,- Kč  
 po dobu do 31.12.2032.

K zástavnímu právu V-5882/2007-609.

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Parcela: St. 3626

V-594/2015-609

Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: Parcela: 1210/42

V-594/2015-609

47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.289/2014.11h ze dne  
 19.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015.

V-594/2015-609

Pořadí k 21.01.2015 10:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578576 Polička  
Kat.území: 725358 Polička List vlastnictví: 3078  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 37 933,- Kč včetně příslušenství  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 3626 V-6718/2015-609  
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 1210/42 V-6718/2015-609  
Pardubický kraj, Boženy Němcové  
2625, Zelené Předměstí, 53002  
Pardubice
- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1102921/15/2808-00540-  
609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 02.07.2015.  
Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015; uloženo na  
prac. Svitavy V-6718/2015-609

Pořadí k 03.07.2015 13:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6718/2015-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1102921/15/2808-  
00540-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne  
02.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne  
28.07.2015; uloženo na prac. Svitavy V-6718/2015-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6718/2015-609

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1102921/15/2808-  
00540-609136 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne  
02.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne  
28.07.2015; uloženo na prac. Svitavy V-6718/2015-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přešov  
JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní  
Předměstí, 57201 Polička, RČ/IČO: 25930249

Z-12553/2013-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor. úřad Přešov 103 Ex-  
26250/2013 -9 ze dne 06.08.2013; uloženo na prac. Přešov Z-12553/2013-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 3626  
Parcela: 1210/42

Z-12975/2013-609  
Z-12975/2013-609

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 103 EX 26250/13-12 ze dne  
09.08.2013. Z-12975/2013-609

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.  
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578576 Polička

kat.území: 725358 Polička

list.vlastnictví: 3078

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov  
JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní  
Předměstí, 57201 Polička, RČ/IČO: 25930249  
Z-14252/2013-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor. úřadu Přerov 103 Ex-  
32754/2013 -10 ze dne 03.09.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-14252/2013-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 3626

Z-14103/2013-609

Parcela: 1210/42

Z-14103/2013-609

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 103 Ex 32754/13-13 ze dne  
05.09.2013.

Z-14103/2013-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Kamil Souček, Masarykovo nám. 56, 547 01 Náchod  
JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní  
Předměstí, 57201 Polička, RČ/IČO: 25930249  
Z-5580/2015-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 083 EX 765/15 ze dne  
08.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2015. Zápis proveden dne 15.10.2015;  
uloženo na prac. Svitavy

Z-5580/2015-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 3626

Z-5581/2015-609

Parcela: 1210/42

Z-5581/2015-609

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 083 EX 765/15-10 ze dne  
08.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2015. Zápis proveden dne  
20.10.2015; uloženo na prac. Svitavy

Z-5581/2015-609

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 02.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2005.

V-2434/2005-609

Pro:

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2017 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578576 Polička  
Kat.území: 725358 Polička List vlastnictví: 3078  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní Předměstí, 57201 RČ/IČO: 25930249  
Polička

o Kolaudační rozhodnutí Č. j. SÚ 889-2/2005 /K ze dne 23.12.2005. Právní moc ke dni  
23.12.2005.

Z-604/2006-609

Pro: JIP Polička s.r.o., Na Vyšehradě 1095, Horní Předměstí, 57201 RČ/IČO: 25930249  
Polička

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1210/42	72504	1756

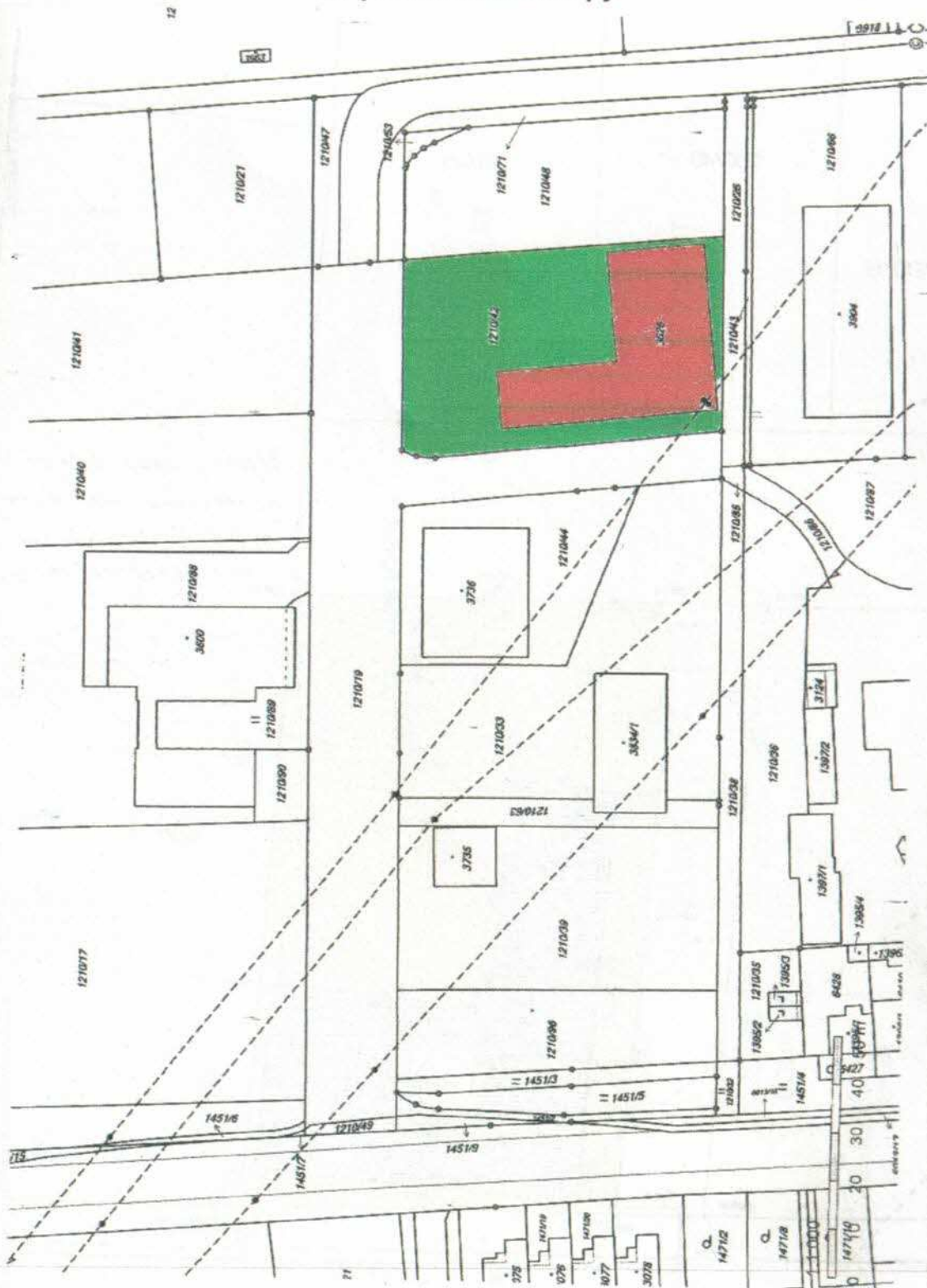
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

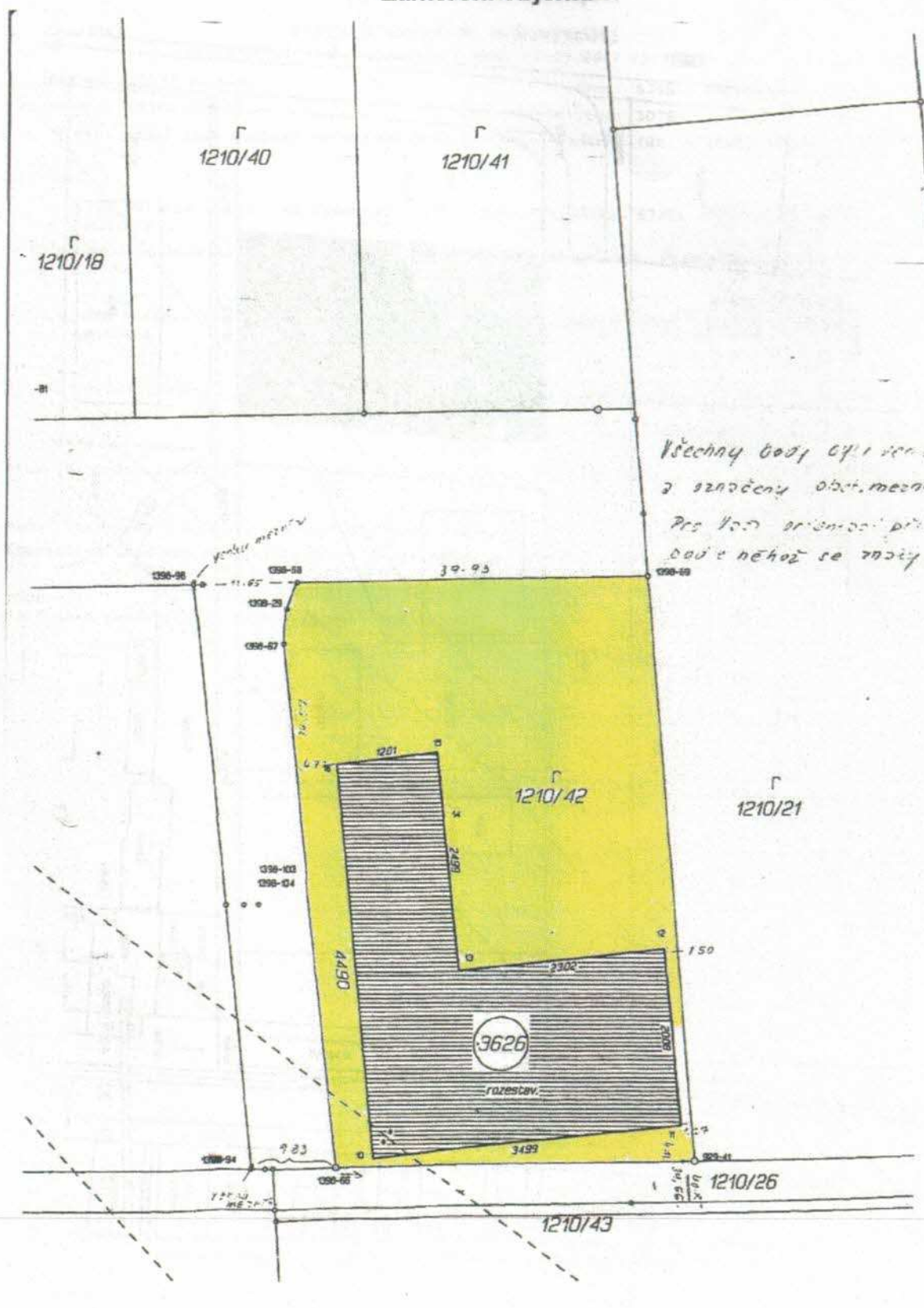
vyhotovil:  
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.03.2017 15:54:18

# Kopie katastrální mapy



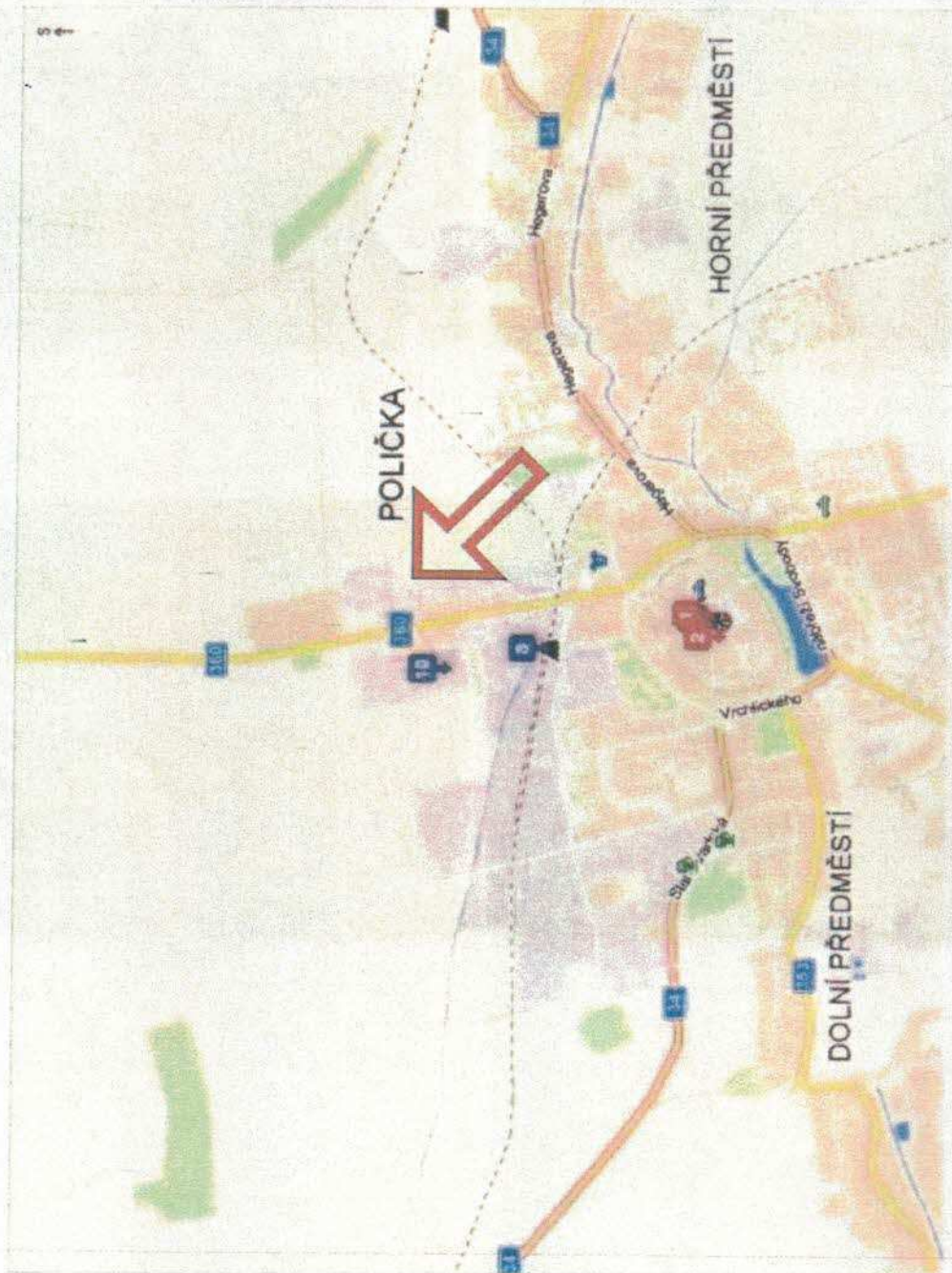
# Zaměření objektu



## Mapa města

Stránka č. 2 z 4

Mapy.cz: vyhledávání výrazu polička



[http://www.mapy.cz/printMap?mm=ZP&sa=s&st=s&ssq=poli%48Dka&ss=I&ssp=I20446060\\_123449036\\_150133868\\_150007500...](http://www.mapy.cz/printMap?mm=ZP&sa=s&st=s&ssq=poli%48Dka&ss=I&ssp=I20446060_123449036_150133868_150007500...) 10.9.2009

## Fotodokumentace nemovitosti.



Parkování před objektem



Vstup do II. NP



Vstup



Prodejní plochy

## Fotodokumentace nemovitosti.



Prodejní plochy



Prodejní plochy



Sklad hala 1



Přípravna

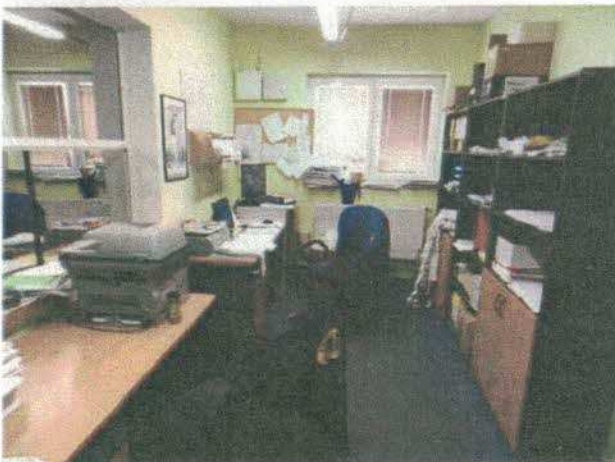
Fotodokumentace nemovitosti.



Přípravna - úklidová komora



Administrativní prostory - hala 2



Administrativní prostory - hala 2



Šatna - hala 2

Fotodokumentace nemovitosti.



Sociální zázemí zaměstnanců



Kuchyně - II. NP



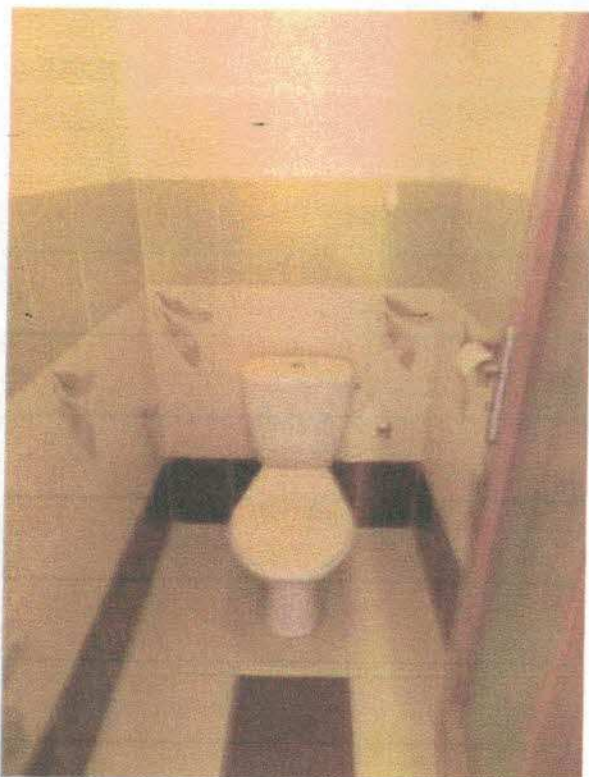
Pokoj - II. NP



Koupelna II. NP



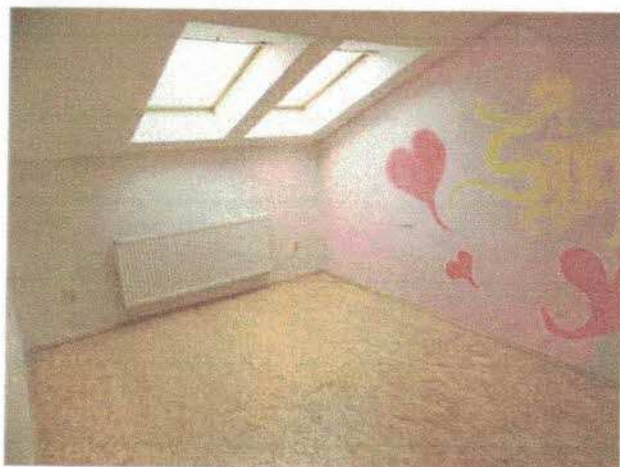
Fotodokumentace nemovitosti.



WC - II. NP



Pokoj II. NP



Pokoj II. NP



Chodba II. NP

