

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1856-71/16

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. St. 2793 jehož součástí je stavba č.p. 2728 a pozemky parc.č. 3079/1, parc.č. 3079/6
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín
Adresa nemovité věci:	2. května 2793, 760 01 Zlín
Vlastník stavby:	Roman Čechmánek, Valy I 5321, 760 01 Zlín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Roman Čechmánek, Valy I 5321, 760 01 Zlín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	GAUTE a.s.
Adresa objednavatele:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461	telefon: +420 724 256 828
DIČ: CZ7003295244	e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. ke sp.zn. KSBR 29 INS 33609 / 2013 (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



Datum místního šetření: 26.7.2019 Stav ke dni : 7.8.2016
Za přítomnosti: Mgr. Bc. Michaela Štefánka
Počet stran: 31 stran Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 7.8.2016

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 6846, k.ú. Zlín, ve vlastnictví pana Romana Čechmánka. Jedná se o pozemek parc.č. St. 2793 jehož součástí je budova č.p. 2728 a dále o pozemky parc.č. 3079/1, parc.č. 3079/6, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitých věcí, se zohledněním technologie malého pivovaru, která je součástí nemovitých věcí, a která byla oceněna samostatným znaleckým posudkem č. 555-16, vyhotoveným Ing. Petrem Hajtmarem, CSc., v Brně dne 6.srpna 2016.

Ocenění je provedeno pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. a to k datu vyhotovení, tj. k 7.8.2016.

Základní pojmy a metody ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) 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:

- I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví 2016 (http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html). Tato metoda

je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.

II. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

III. Dále pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6846, k.ú. Zlín ze dne 7.6.2016.
- b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Zlín, vyhotovená odhadcem na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/> dne 7.8.2016.
- c) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
 - Znalecký posudek č. 5735/74/2015, který vyhotovil Ing. Lubomír Kostka dne 25.2.2015.
- d) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- e) Poznámky a náčrty, vyhotovené odhadcem v průběhu místního šetření, za přítomnosti pana Mgr. Bc. Michaela Štefánka (BROŽ, BROŽ, VALA advokátní kancelář s.r.o.)
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Znalecký posudek č. 555-16, který vyhotovil Ing. Petr Hajtmar, CSc., v Brně dne 6.srpna 2016.

Místopis

Statutární město Zlín je součástí okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Zlín je také obcí s rozšířenou působností. Počet trvale žijících osob tohoto statutárního města se pohybuje kolem čísla 75 100 obyvatel.

Předmět ocenění se nachází v severovýchodní části města, která je od centra města vzdálena cca 1,2 km. Nemovitost je situována při hlavní ulici 2. května, v blízkosti vodního toku Janušice a zastávky MHD „Padělky IX“. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti, rodinné a bytové domy.

Celkový popis

Předmětem ocenění je nezkolaudovaná budova restaurace s malým pivovarem č.p. 2728, která je součástí pozemku parc.č. St. 2793 a pozemky parc.č. 3079/1, parc.č. 3079/6, v k.ú. Zlín. Budova má jedno částečné podzemní, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm. Budova je postavena ve vzdálenosti cca 10 m od silnice (ul. 2. května), jako samostatně stojící stavba, která je po rekonstrukci z části postavena i na parc.č. 3079/1 a parc.č. 3079/6. **pozn.: současný zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.* Hlavní vjezd z ulice přímo na parkovací plochy u objektu je ze severní strany, kde je rovněž umístěný i hlavní vstup do budovy.

Budova je napojena na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, plyn, kanalizace, el.nn. *Pozn.: ke dni ocenění byly dodávky vody, plynu, el.nn ze strany dodavatelů přerušeny.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu. Jedná se o přípojky inženýrských sítí (vody, plynu, kanalizace, el.nn), lapol, zpevněné plochy z betonové dlažby, venkovní terasa letní zahrádky s prkennou podlahou, postavená na terén, pergola nad terasou z hliníkové konstrukce. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Pozemky parc.č. St. 2793, parc.č. 3079/1, parc.č. 3079/6 jsou rovinaté, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky jsou z části zastavěné stavbou č.p. 2728. Nezastavěná část je využívána jako travnaté a zpevněné manipulační a parkovací plochy. Součástí pozemku nejsou trvalé porosty.

Přístup

Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace – ulice 2.května – na pozemku parc.č. 3458/1, silnice ve vlastnictví Statutárního města Zlín.

Parkování je umožněno na vlastních pozemcích u budovy v dostačující kapacitě.

Z pohledu předmětu ocenění se jedná o polohu velmi dobrou.

Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území. Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu věci nemovité.

Konstatuje se, že pro sídelní útvar Zlín a katastrální území Zlín byl schválen územní plán se změnou č.1, s datem nabytí účinnosti 3.6.2014. Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené OK.1 - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ.

Z výše uvedeného vyplývá, že skutečný účel využití stavby není v rozporu s územním plánem.

V okolí předmětu ocenění není plánována rozsáhlá výstavba s dopadem na cenu obvyklou.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ale dle informací záplavových území se nachází v rizikové zóně č. 3 - zóna se středním rizikem povodně (území tzv. padesátileté vody).

Silné stránky

- velmi dobrý stavebně technický stav, velmi dobrá poloha vzhledem k možnému využití, komerčně využitelná nemovitost, dostatečné parkovací zázemí

Slabé stránky

- nezkolaudovaná stavba, poloha v záplavové zóně č.3, 3 roky volná nevyužívaná nemovitost, náklady na uvedení do provozuschopného stavu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář:

- stavba č.p. 2728 je v katastru nemovitostí zapsána jako rodinný dům, ve skutečnosti se jedná o objekt občanské vybavenosti,
- současný zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu,
- ke dni ocenění nebyla stavba zkolaudována,

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Komentář:

- nemovitost je situována v záplavovém území (riziková zóna č.3)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 6846 k.ú. Zlín ze dne 7.6.2016 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
- Zástavní právo smluvní
- Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

- Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ke dni ocenění je nemovitost volná nevyužívaná, nepronajímána.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 2728

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Výnosové ocenění

3.1 Budova s pozemky

4. Porovnávací ocenění

4.1 Budova s pozemky

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2016.

1.1 Budova č.p. 2728

Jedná se o nezkolaudovanou budovu občanské vybavenosti (restaurace s malým pivovarem) č.p. 2728, která je součástí pozemku parc.č. St. 2793. Budova má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm. Budova je postavena jako samostatně stojící stavba, která je z části postavena i na parc.č. 3079/1 a parc.č. 3079/6.

Ke dni ocenění je budova volná cca 3 roky nevyužívána. Budova je vybavena pro způsob využití jako restaurace s minipivovarem. Technologie pivovaru je oceněna samostatným posudkem č. 555-16, který je uveden v příloze č.5 tohoto znaleckého posudku. Po demontáži technologie pivovaru, lze budovu využívat i k jiným komerčním účelům (kanceláře, prodejna, sídlo firmy).

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, chodba, WC, kotelna, místnost s technologií pivovaru, místnost s ležáckými tanky.

1.NP - restaurace s výčepem, kuchyň s chladírnou a sklady, schodiště, chodby, sklady, sociální zázemí k restauraci, venkovní výčep, sociální zázemí k zahradce.

2.NP - schodiště, salónek, bar se vstupem na terasu, sociální zázemí (WC, sprcha, šatna), kancelář.

Konstrukční charakteristika:

- základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti
- svislé nosné konstrukce jsou zděné tl. 45cm
- stropy jsou s železobetonové s rovným podhledem ze závěsných desek
- střecha je plochá
- krytina střechy z gumotextilních pásů
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky jsou vápenné štukové
- fasádní omítka zateplena KZS
- vnitřní obklady keramické provedeny v sociálních místnostech a v kuchyni
- schody jsou betonové s teraco povrchem

- dveře plné hladké nebo prosklené
- okna plastová s izolačním sklem
- podlahy z keramické dlažby nebo vinylu
- vytápění je ústřední teplovodní z plynového kotle (ke dni ocenění kotel chybí).
- elektroinstalace světelná a motorová
- bleskosvod ano
- rozvod teplé a studené vody
- ohřev teplé vody pomocí bojleru
- instalace zemního plynu je provedena
- kanalizace do řadu
- kuchyň je s částečným vybavením
- vnitřní hyg. vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, WC, pisoáry.
- ostatní vybavení tvoří rozvody vzduchotechniky.
- technologie pivovaru (*pozn.: technologie pivovaru je oceněna samostatným znaleckým posudkem č.555-16, který vyhotovil Ing. Petr Hajtmar, CSc., v Brně dne 6.srpna 2016.*)

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů současná stavba vznikla přestavbou rodinného domu s nebytovými prostory (prodejna v 1.NP a byt ve 2.NP), který pocházel z roku 1935. V letech 2011 až 2013 byla na základě Dodatečného povolení stavby č.j. MMZL 22155/2012, ze dne 22.9.2012 provedena kompletní přestavba původního rodinného domu do současné podoby restaurace s malým pivovarem. Ke dni ocenění je stavba až na pár drobností stavebně dokončena (chybí finální nášlapná vrstva na terase ve 2.NP, zábradlí terasy, světla v salóнку ve 2.NP, plynový kotel, umyvadla v kuchyni, části technologie pivovaru). Ve skladech (původní část 1.NP) je obvodové zdílo cca 1 m nad podlahou lokálně poškozeno od zatečení nebo od vzlínající zemní vlhkosti. Současný stavebně technický stav je velmi dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 30%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP			161,26 m ²	2,40 m
Výčet místností:				
suterén	115,00 m ²	0,50	57,50 m ²	
Užitná plocha celkem:			57,50 m²	
1.NP			431,01 m ²	4,30 m
Výčet místností:				
přízemí	325,00 m ²	1,00	325,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			325,00 m²	
2.NP			159,88 m ²	3,60 m
Výčet místností:				
patro	121,00 m ²	1,00	121,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			121,00 m²	

Poznámka: do užitných podlahových ploch nejsou dle metodiky ČBA zahrnuty podlahové plochy horizontálních a vertikálních komunikačních prostor (schodiště, chodby)

Obestavěný prostor (informativně)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	(13,50*10,65+9,45*1,85)*(2,40) =	387,02 m ³
1.NP	(13,50*10,65+1,50*12,50)*(4,30)+(22,05*7,43+7 =	1 786,21 m ³

$$2.NP \quad ,00*14,95)*(4,05) \quad (13,50*10,65+8,05*2,00)*(3,60) \quad = \quad 575,55 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		387,02 m ³
1.NP		1 786,21 m ³
2.NP		575,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 748,78 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	431
Užitná plocha (UP)	[m ²]	504
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 748,78
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 735
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 735
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	15 764 228
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	11 034 960

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky:

- parc.č. St. 2793, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m²
- parc.č. 3079/1, zahrada o výměře 768 m²
- parc.č. 3079/6, zahrada o výměře 376 m²

Pozemky jsou rovinné, ucelené přibližně lichoběžníkového tvaru a lze je napojit na veškeré inženýrské sítě. Pozemky jsou z části zastavěné stavbou č.p. 2728. Nezastavěná část je využívána jako travnaté a zpevněné manipulační a parkovací plochy. Součástí pozemku nejsou trvalé porosty.

Ke dni ocenění má Statutární město Zlín platnou cenovou mapu stavebních pozemků č.11 platnou od 1.4.2013. Pozemky jsou v cenové mapě oceněny částkou 1500,-Kč/m². Vzhledem k vývoji cen pozemků neodpovídá cena v cenové mapě obvyklým cenám v dané lokalitě a čase. V dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, proto jsem danou lokalitu porovnával s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 1.800,- až 3000,- Kč/m². Vzhledem k poloze, výměře a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 2000,- Kč/m².

Tuto cenu považuji v místě a čase za obvyklou i s přihlédnutím k umístění, zainvestovanosti a především možnému funkčnímu využití.

Jedná se však o pozemek zastavěný stavbou a tudíž samostatně neobchodovatelný.

Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Pozemky celkem	1 477	2 000,00	2 954 000
Celková výměra pozemků	1 477	Hodnota celkem	2 954 000

3. Výnosové ocenění

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

3.1 Budova s pozemky

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 2728 není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je nemovitost volná, nezkolaudovaná, nevyužívaná. Náklady na dokončení drobných nedodělků na nemovitosti a uvedení do pronajímatelného stavu odhaduji odborným odhadem na 200.000,-Kč.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách nemovitosti, využívaných pro restaurační činnost (variantně pro obchod, lékárna, kanceláře, atd.)

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Na základě šetření v dané lokalitě a s ohledem na vývoj cen pronájmu lze předpokládat optimální výši obvyklého nájemného, s přihlédnutím k rozsahu ploch ale i technickému stavu objektu, v hladině 2.800,- Kč/m²/rok za podlahovou plochu v 1.NP, v hladině 2.000,-Kč/m²/rok za podlahovou plochu v 2.NP a 500,-Kč/m²/rok za skladovací plochy v 1.PP. Výše tohoto předpokládaného obvyklého nájemného pro danou oblast a kvalitu prostoru odpovídá reálnému stavu.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.PP	115	500	4 792	57 500	10,00
2.	Provozní prostory	1.NP	325	2 800	75 833	910 000	8,50
3.	Provozní prostory	2.NP	121	2 000	20 167	242 000	9,00
Celkový výnos za rok:						1 209 500	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	561
Reprodukční cena	RC	Kč	15 764 228
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	2 156
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 209 500
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 088 550
Náklady (za rok)			
Odborný odhad nákladů	25,00 % * Nh	Kč/rok	272 138
Náklady celkem	V	Kč/rok	272 138
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	816 412
Míra kapitalizace		%	8,67
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	9 416 517
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	9 216 517

4. Porovnávací ocenění

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

4.1 Budova s pozemky

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s

realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerční objekt** (restaurace, prodejna, atd.), uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka mírně převyšuje poptávku. **Přesto s přihlédnutím k technickému stavu, velikosti nemovitosti, poloze a k možnosti víceúčelového komerčního využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	503,50 m ²
Obestavěný prostor:	2 748,78 m ³
Zastavěná plocha:	431,01 m ²
Plocha pozemku:	1 477,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Nabízíme k prodeji zavedenou restauraci a bar, lokalita Zlín - Jižní Svahy. Užitná plocha 550m². Nemovitost je nabízena včetně vybavení. Dispozice jsou rozděleny do dvou podlaží. V prvním podlaží je restaurace, herní kout (automaty), zázemí (sklady, kuchyně, toalety, atd..). Ve druhém podlaží je samostatný salónek s kapacitou 60 hostů (vhodné zejména pro firemní akce, oslavy, svatby, atd..), součástí salónku je samostatný bar, zázemí, toalety, výtah (pro kuchyň) a kancelář. Nemovitost je dlouhodobě pronajata. Více informací Vám zašleme na telefonu nebo emailu. Prohlídky možné po předchozí dohodě.

Lokalita Zlín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
Poloha - nepatrně horší; Provedení a vybavení - nepatrně lepší;
Celkový stav - nepatrně lepší; Vliv pozemku - informace není uvedena; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komerční nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c	Kč/m²
1,04	18 924

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
550,00 m ²	0 m ²	9 990 000 Kč	18 164 Kč/m ²

Název: č.2

Nabízíme k prodeji administrativní nemovitost s výrobním prostorem ve Zlíně, lokalita Příluky přímo

u

hlavní silnice I/49. Vhodné pro sídlo firmy, výborná poloha přímo u hlavní cesty, kousek od centra města. Bezproblémové parkování na vlastním pozemku o výměře 359m² pro několik aut + možnost parkování na obecním pozemku, který je v nájmu na dobu neurčitou. Nemovitost je samostatně stojící z.pl. 373m², celková podlahová plocha 737m² nabízí klimatizované reprezentativní kancelářské prostory, o výměře od 21m² do 78m². V Přízemí jsou výrobní prostory, na každém patře kuchyně a sociální zařízení. Nemovitost má vlastní kotelnu s novým kotlem, úklidovou místnost, zabezpečovací zařízení, bezdrátové připojení k internetu. Momentálně je nemovitost pronajata za velmi výhodných podmínek.

Lokalita Pekárenská, Zlín - Příluky

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/zlin-prihluky-pekarenska/2904523100>

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - větší;
Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší;
Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komerční nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c	Kč/m²
0,96	16 479

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
737,00 m ²	732 m ²	12 600 000 Kč	17 096 Kč/m ²

Název: č.3

Prodej velkého rodinného domu s komerčními nemovitostmi s výrobními a skladovacími prostory ve Zlíně, ulice Třída Tomáše Bati. Lokalita Prštné. Vhodné ke komerčnímu využití, výborná poloha přímo u hlavní cesty, kousek od centra města. Bezproblémové parkování na pozemku pro několik aut + možnost rozšíření. Celkový pozemek je 1012m², na kterém se nachází rodinný dům o 2 bytových jednotkách 3+1 s další možností využití půdy. Dům je celý podsklepený, Bytová jednotka v 1.NP je po rekonstrukci, 2.NP spíše v původním stavu. K domu náleží přístavba, kde v 1.NP se nachází bývalé výrobní prostory, kanceláře, skladovací prostory, šatny a sociální zařízení. V 2NP jsou 2 bytové jednotky o dispozici 2+1. Každá bytová jednotka má vlastní plynový kotel. Dům je přístupný ze dvou ulic. Více info v RK. Prohlídka je možná kdykoliv po předchozí domluvě. Vyřizujeme veškeré financování a kompletní realitní servis.

Lokalita Zlín - Prštné, okres Zlín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Celkový stav	1,15



K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98

Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - kombinace bydlení a podnikání;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	$Kč/m^2$
1,14	15 051

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
600,00 m ²	1 012 m ²	7 900 000 Kč	13 167 Kč/m ²

Název: č.4

Přízemní objekt občanské vybavenosti (prodejny) s plochou střechou Parkování na městských pozemcích. Napojeno na veškeré IS.

Lokalita Zlín, Příluky, ul. Dřevnická

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:Databáze spolupracujících znalců

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Redukce pramene ceny - prodej 03/2015; Velikosti objektu - větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - horší pouze pod budovou; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komerční nemovitost;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	$Kč/m^2$
1,48	23 606

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
720,00 m ²	903 m ²	11 500 000 Kč	15 972 Kč/m ²

Název: č.5

K prodeji je dům v centru města , ve které se nachází Squashová hala se zázemím a bytem. Budova je samostatně stojící, v přízemí se nachází hala na Squash - dva hrací kurty, technické zázemí, bar, sprchy, šatny pro muže a ženy, kancelář, sklad, bezbariérové WC.V patře domu se nachází byt - 3+1 s terasou. Byt má prosklenou halu, ze které je možno sledovat dění na kurtech, samostatný obývací pokoj s krbem, kuchyni průchozí do ložnice a dětského pokoje, WC a koupelnu - z pokojů vstup na terasu. Nemovitost je rozdělena na dvě samostatné jednotky na nebytový prostor 376 m² a byt 141 m², které mají samostatné vstupy. Dům lze využít - přízemí vybudovat bazén, dětské centrum, soukromá mateřská škola,tělocvična, posilovna, vrchní patro penzion - krátkodobé nadstandardní bydlení, nebo sídlo firmy s TOP zázemím apod. Celková výměra pozemku je 300 m², s městem je uzavřena smlouva na bezplatné užívání okolních pozemků za účelem parkování soukromého a parkování klientů a zahrady před domem.

Lokalita Zlín, ul. Kvítková

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Vlastní databáze KS V-15325/2015

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2015;
Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - nepatrně horší; Vliv pozemku - horší, pouze pod budovou; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komerční nemovitost;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	$Kč/m^2$
1,16	14 075

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
517,00 m ²	300 m ²	6 300 000 Kč	12 186 Kč/m ²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody

Pro ocenění daných nemovitých věcí je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Dle znalosti realitního trhu i dané lokality je nutno uvažovat se skutečností, že inzerované ceny nejsou obvykle konečnou kupní cenou a běžně dochází k poskytnutí slevy ze strany prodávajících řádově 5 až 20%. Ve výjimečných případech i více. Věci nemovité při horní hranici cenového rozpětí jsou neúspěšně inzerovány déle jak 0.5 roku, obvykle cena zahrnuje movité vybavení, provizi zprostředkovatele nebo je určena k jednání, což samo o sobě svědčí o neadekvátnosti požadované kupní ceny. Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze pro celek uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 14.075,-Kč/m² až 23.606,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	14 075 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 627 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 606 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	17 627 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	503,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 875 195 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Budova č.p. 2728	11 034 960,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky	2 954 000,00 Kč
3. Výnosové ocenění	
3.1 Budova s pozemky	9 216 520,00 Kč
4. Porovnávací ocenění	
4.1 Budova s pozemky	8 875 200,00 Kč

Porovnávací hodnota	8 875 195 Kč
Výnosová hodnota	9 216 517 Kč
Věcná hodnota	13 988 960 Kč
Hodnota pozemku	2 954 000 Kč
Obvyklá cena	9 000 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

pozn.: obvyklá cena je stanovena za nemovité věci bez technologie pivovaru. Technologie byla oceněna samostatným posudkem č.555-16, který vyhotovil Ing. Petr Hajtmar, CSc., v Brně dne 6.srpna 2016. Cena technologie pivovaru činí 2.389.472,-Kč vč. DPH (Kopie viz. příloha č.5-ZP č. 555-16, originál je uložen u objednatele posudku společnosti GAUTE, a.s.).

Cena technologie pivovaru	2 389 472 Kč
----------------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací.

Věcná hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitostí na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku. Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.

Výnosová metoda odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování.

Porovnávací hodnota v tomto případě nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- velmi dobrý stavebně technický stav, velmi dobrá poloha vzhledem k možnému využití, komerčně využitelná nemovitost, dostatečné parkovací zázemí.

Slabé stránky majetku:

- nezkolaudovaná stavba, poloha v záplavové zóně č.3, 3 roky volná nevyužívaná nemovitost, náklady na uvedení do provozuschopného stavu.

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 2793 jehož součástí je budova č.p. 2728 a pozemků parc.č. 3079/1, parc.č. 3079/6 včetně všech součástí technologií malého pivovaru a příslušenství v k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín, k datu ocenění 7.8.2016, po zaokrouhlení na:

11 400 000,- Kč

Slovy: jedenáctmilionůčtyřistatisíc korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 7.8.2016

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1856-71/16 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	3
2. Snímek z KM	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa polohy	1
5. Znalecký posudek č. 555-16 (kopie)	6



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 12:55:02

Vytvářeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Katastrální území: 63558 Zlín

List vlastnictví: 6846

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín	710302/3147	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2793	333	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2728, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2793				
3079/1	768	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
3079/6	376	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Zlín, č.e. 1283	garáž	St. 5101/7, LV 10001		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
pohledávky do celkové výše 13.560.000,- Kč		
budoucí pohledávky do celkové výše 13.560.000,- Kč které vzniknou do 28.2.2026		
PASSVILAN plus a.s., Hořejší 5626, 76001 Zlín, RČ/IČO: 25326406	Parcela: St. 2793 Parcela: 3079/1 Parcela: 3079/6	V-9085/2014-705 V-9085/2014-705 V-9085/2014-705
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2011.		
V-2299/2011-705		
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014.		
V-9085/2014-705		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zajištění nemovitosti ve věcech trestních		
Parcela: St. 2793		Z-2055/2015-705
Parcela: 3079/1		Z-2055/2015-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 12:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
 Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 6846
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 3079/6 Z-2055/2015-705 Stavba: Zlín, č.e. 1283 Z-2055/2015-705
Listina	Usnesení Policie České republiky o zajištění náhradní hodnoty podle § 79f trestního řádu č.j. KRPZ-5172-381/TČ-2014-150081-JB ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.03.2015. Zápis proveden dne 22.04.2015.
Listina	Vyrozumění Policie České republiky o právní moci usnesení č.j. KRPZ-5172-421/TČ-2014-150081-JB. Právní moc ke dni 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 13.08.2015.
	Z-2055/2015-705 Z-4453/2015-705

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora	
povinný: Čechmánek Roman, r.č. 710302/3147	
	Parcela: St. 2793 Z-4116/2015-705 Stavba: Zlín, č.e. 1283 Z-4116/2015-705 Parcela: 3079/6 Z-4116/2015-705 Parcela: 3079/1 Z-4116/2015-705
Listina	Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 189 DDR-2/2015 -2 vydané soudním exekutorem JUDr. et Mgr. Jiřim Leskovjanem, LL.M. se sídlem ve Praze ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Zlín
	Z-3482/2015-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina	
o Kupní smlouva V11 2958/1995 KUPNI SMLOUVA ZE DNE 8.9.1995 PRAVNÍ UCINKY VKLADU KE DNI 19.9.1995.	POLVZ:4558/1995 Z-12104558/1995-705 RČ/IČO: 710302/3147
Pro: Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín	
o Smlouva kupní ze dne 29.3.2011 a dodatek č. 1 ze dne 5.5.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2011.	V-3536/2011-705 RČ/IČO: 710302/3147
Pro: Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín	

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3079/1	61450	38
	65800	730

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 12:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 6846

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

3079/6

65800

376

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.06.2016 13:02:45

Ověřuji pod pořadovým číslem V 624/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se ze ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

- 7 - 06 - 2016

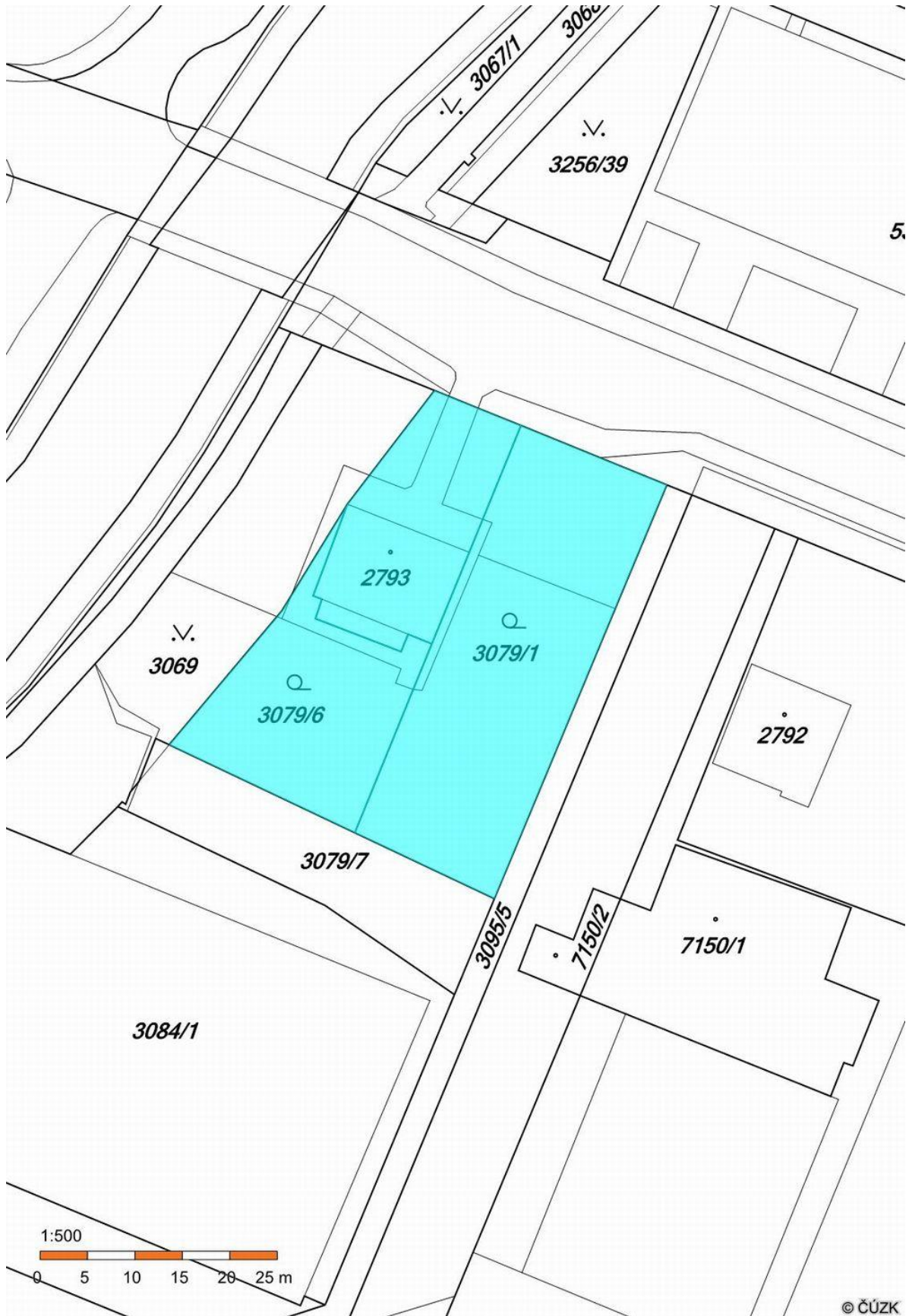
V ... dne

Podpis Razítko

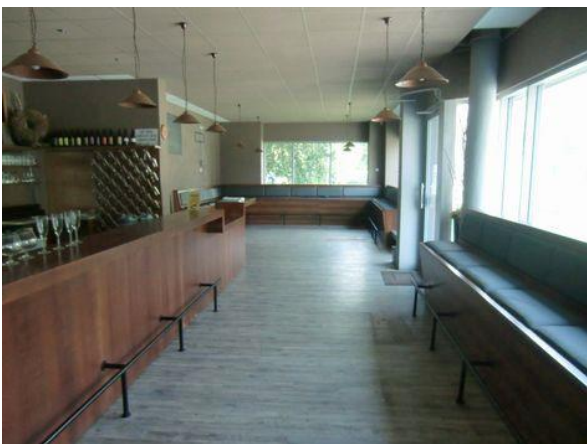
Zdeňka Chalupová
notářská tajemnice
pověřená notářkou



KM

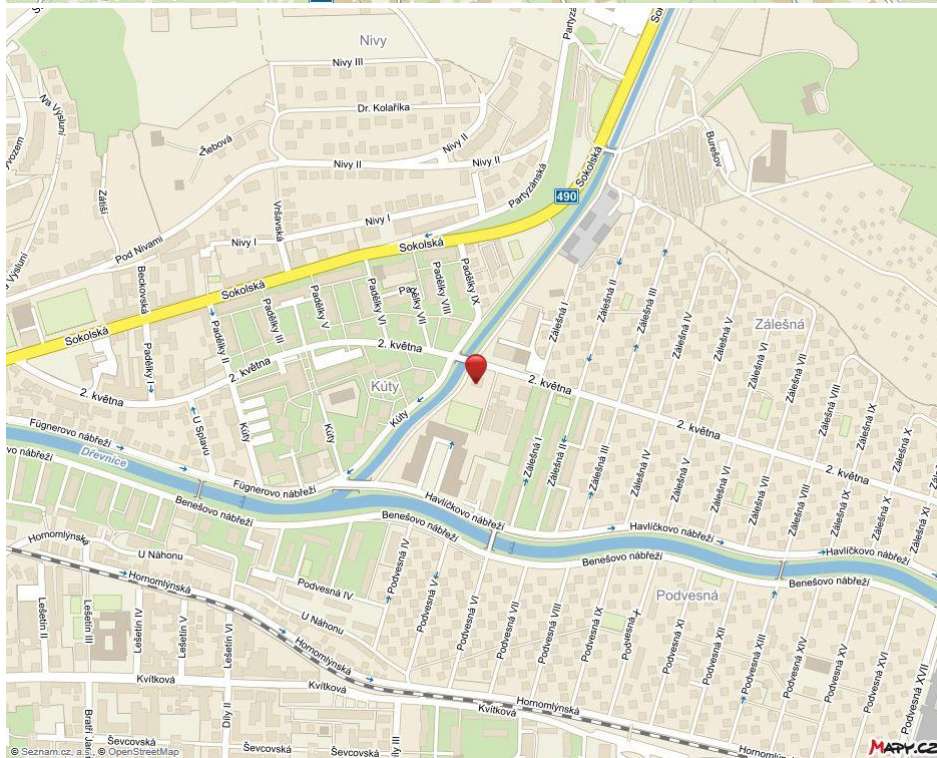
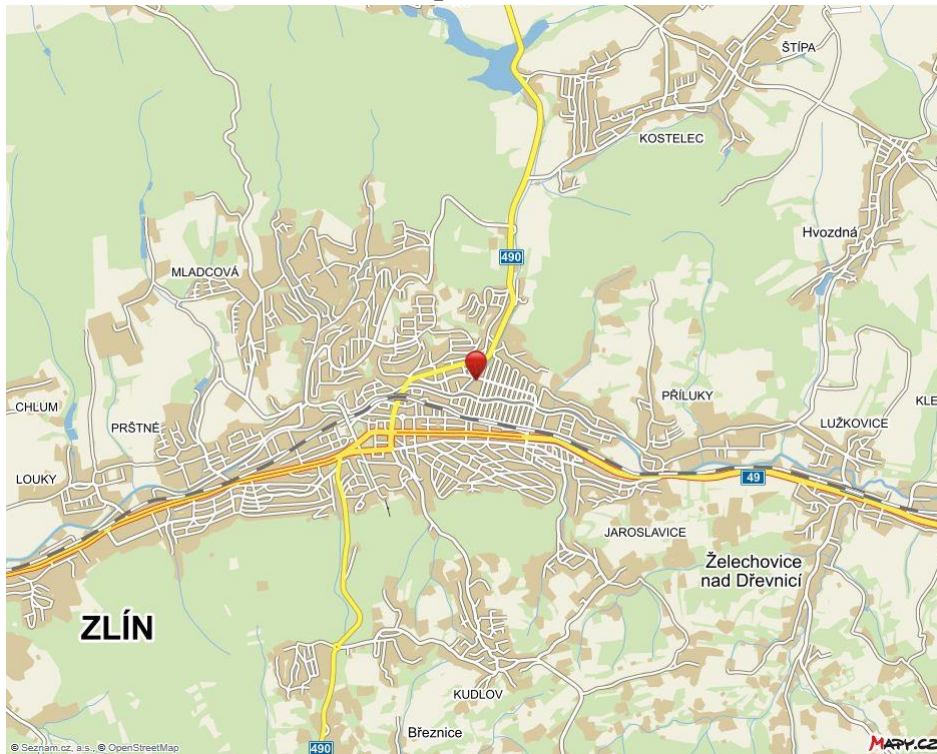


Fotodokumentace





Mapa oblasti



Znalecký posudek č. 555-16 (kopie)

Znalec : Ing.Petr Hajtmar,CSc. Ke sp.zn. KSBR 29 INS 33609 / 2013
 Urbánkova 8
 624 00 B R N O

Adresát : GAUTE a.s.
 Lidická 26, Brno
 602 00 BRNO

ZNALECKÝ POSUDEK č. 555-16

ke stanovení obecné ceny dle zákona 26/2000 Sb. k zařízení pivovaru umístěného v budově
na ulici 2. května 2728 ve Zlíně IČ:45477922

Počet listů : 7

Počet předaných výtisků : 2

Posudek vyžádán kým : GAUTE a.s., Lidická 26, Brno, 602 00 BRNO
Účel vyžádání posudku : stanovení obecné ceny zařízení pivovaru pro dražbu majetku společně s nemovitostí
Datum vyžádání posudku : 12.7.2016
Termín vypracování posudku : 10.8..2016
Doba, ke které je cena stanovena : IIIQ/2016

METODIKA

předměty se oceňují podle metodiky stanovené Základním standardem č.VIII. Oba standardy jsou uvedeny v publikaci Doc.Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Alena Hallerová, CSc.: Úřední oceňování majetku, CERM akademické nakladatelství Brno 2001, ISBN 80-7204-213-0. Pro zjištění obvyklé ceny je důležitým elementem výpočtu tzv. základní amortizace. Často se dá použít standardní tabulka převzatá z publikace Jan Mlčoch „Oceňování podniku“, Linde Praha a.s., Praha 1, 1998, ISBN 80-7201-145-6, str. 71. V zásadě jde o přepočítací koeficienty, které berou v úvahu především stav opotřebení konkrétního předmětu s přihlédnutím k jeho očekávané celkové životnosti, tedy tzv. základní amortizaci tohoto předmětu, jenž může být případně dále zvýšen nebo snížen o přírážku, resp. srážku odrážející technický stav v době prohlídky vyjádřenou v procentech. Obecně se pro tyto účely používá předepsaná amortizační stupnice.

K výsledné časové ceně lze dospět již součinem pořizovací ceny, indexu inflace (cenových změn) a koeficientu amortizace s případnou úpravou koeficientem technického stavu. K obdobným údajům o časové ceně je ale možné dospět i poněkud komplikovanější metodou, o které však literatura prohlašuje, že je spolehlivější. Vyšší spolehlivost se v tomto případě opírá o zavedení dalších dvou koeficientů odrážejících fyzické a morální zastarání předmětu. Níže uvedená metoda ocenění obecně vychází ze stavu předmětu, jeho stáří, pořizovací ceny a stupně opotřebení, poškození, resp. zachovalosti. Při stanovení časové ceny se vychází z příslušných předpisů a literatury uvedené v posudku a z vlastních zkušeností.

Použitá metodika, přednášená Ústavem soudního inženýrství při VUT Brno i Institutem oceňování majetku při VŠE v Praze, pracuje v obecné rovině zejména s následujícími pojmy:

Životnost

Schopnost plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav

K4 Koeficient technického stavu

Vyjádřuje stav v době oceňování – na základě jeho prohlídky se stanoví přírážka (+PS) nebo srážka (-PS) v procentech.

K5 Koeficient základní amortizace

Zohledňuje základní amortizaci, tj. snížení technického života předmětu v procentech, stanovených podle amortizačních stupnic nebo křivek v závislosti na stáří nebo době provozování (ZAD) a počtu „motohodin“ (ZAP). *(Dle vzorce v metodice se jedná o*

matematický výraz $(100 - ZA)$, kde ZA je základní amortizace v procentech vypočtená jako aritmetický průměr hodnot ZAD a ZAP .)

Pořizovací cena

Cena, za kterou byl předmět v dané době pořízen.

Výchozí cena

Je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného, příp. srovnatelného předmětu v době oceňování. Bývá získávána přepočtem historické pořizovací ceny např. z podnikové evidence indexem růstu cen $K1$ v příslušném oboru od data ocenění.

K1 Index růstu cen

Indexy jsou periodicky vydávány Českým statistickým úřadem. Pokud není pořizovací cena historická vedená v dostupných podkladech, stanoví se výchozí cena např. srovnávací metodou – porovnáním s výrobkem, který je v současnosti na trhu a s přihlédnutím k inovačním změnám daného zařízení.

K2 Koeficient technického a technologického zastarání

Vyjadřuje ohodnocení vzhledem k inovačním opatřením oproti věci, která je v současnosti na trhu.

K3 Koeficient morálního zastarání

Vyjadřuje ohodnocení vzhledem k inovačním opatřením oproti věci, která je v současnosti na trhu.

Časová cena ke dni ocenění

Cena je vypočtena tak, že výchozí cena se vynásobí vypočtenou technickou hodnotou.

Výpočet bývá při znalosti všech proměnných prováděn v jednotlivých krocích, z nichž ten první stanovuje tzv. výchozí neboli srovnatelnou cenu. Její objem bývá součinem pořizovací ceny, příslušného koeficientu cenových vlivů – **K1** - (v zásadě jde o promítnutí inflace do cen), koeficientu fyzického (**K2**) a morálního (**K3**) opotřebení (zásadním předpokladem je zde znalost stáří posuzovaného předmětu; oba koeficienty jsou přiřazovány obecně, nikoliv dle stavu posuzovaného předmětu). Ve druhém kroku je stanovována tzv. časová cena jakožto součin výchozí ceny, koeficientu technické hodnoty (**K4**) a koeficientu základní amortizace (**K5**). Oba koeficienty již mají vazbu ke konkrétnímu posuzovanému předmětu, přičemž první z nich vyjadřuje technický stav z hlediska konkrétního opotřebení či poškození apod. (používají se přiřázky nebo srážky). Druhý koeficient odráží dobu používání a je aritmetickým průměrem základní amortizace vycházející ze stáří předmětu a základní amortizace vycházející z intenzity používání (např. počet provozních hodin).

Výpočet časové ceny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí je u jiných než silničních vozidel v našem případě proveden podle poslední pojednané metody jako součin celkem pěti veličin: pořizovací ceny, cenového indexu, koeficientu fyzického opotřebení, koeficientu morálního opotřebení a koeficientu základní amortizace. **KP** zohledňuje prodejnost předmětu se zohledněním místa a času prodeje.

Tabulka pro stanovení koeficientu K5 dle očekávané životnosti

Rok	5	10	15	20	25
1	70	80	85	90	90
2	50	70	79	85	86
3	40	60	73	80	82
4	30	50	66	75	78
5	20	40	59	70	74
6	10	30	53	65	70
7	10	20	46	60	66
8	10	17	39	55	62
9	10	14	32	50	58
10	10	12	26	45	54
11	10	10	22	40	50
12	10	10	19	35	46
13	10	10	16	30	42
14	10	10	13	27	38
15	10	10	11	26	34
16	10	10	10	25	30
17	10	10	10	24	29
18	10	10	10	23	28
19	10	10	10	22	27
20	10	10	10	21	26
21	10	10	10	20	25
22	10	10	10	18	24
23	10	10	10	16	23
24	10	10	10	14	22
25	10	10	10	12	21
26-30	10	10	10	10	20
31 a více	10	10	10	10	10

I. N Á L E Z

Popis:

Oceňovaný soubor je zařízením malého pivovaru, do odstavení v roce 2013 byl používán, od vstupu do insolvence odstaven. Stroje byly běžně udržované a ošetřované. Jejich stav odpovídá stáří a proběhu. Okamžitý technický stav jednotlivých položek nebyl podrobně zkoumán, stroje byly ohledány pouze vizuálně. Je třeba konstatovat, že sestava pivovaru je nekompletní, některé skupiny byly demontovány a nejsou k dispozici. Bez dokoupení a celkové repase je pivovar neprovozovatelný. K zařízení pivovaru nebyly znalci dodány, žádné doklady ani jiná dokumentace, údaje jsou uvedeny pouze z výrobních štítků.

Prohlídka zařízení pivovaru proběhla dne 18.7.2016, v objektu je odpojena dodávka elektrické energie, ohledání proběhlo bez možnosti ověřit funkčnost strojních komponent.

Jednotlivé oceňované položky:

1. Bloková varna měď Pacovské strojírný a.s. 11001, r.v. 2011, v.č.801002801
hmotnost 2200 kg
2. Chladič mladiny
3. Plynový výrobnik horké páry Ditta Arturo Matti, model AB, r.v. 2011,v.č. 4242
4. 2ks konické NIRO-INOX s.r.o. typ CKT 1200, r.v. 2011, v.č. 236,237 hmot.250
kg
5. 1ks nádrž NIRO-INOX s.r.o. typ B610, r.v. 2011, v.č. 234, hmotnost 160 kg
6. 1ks kvasná kád' NIRO-INOX s.r.o. typ B1340, r.v. 2011, v.č. 233, hmotnost 300
kg
7. 3ks kvasných kádí NIRO-INOX s.r.o. typ S2200, r.v. 2011, v.č. 230-232,
hmot.280 kg
8. 10 ks ležácký tank neizolovaný NIRO-INOX s.r.o. typ N 2100, r.v. 2011 v.č. 220-
229 hmotnost 250kg
9. 5 ks ležácký tank neizolovaný NIRO-INOX s.r.o.typ N1150, v.č.210-214,
hmot.190kg
10. Armatury, potrubí, hadice, izolace, 2 čerpadla Kaiser-Motoren GmbH, r.v. 2011,
v.č. 2631492, 2624651, montážní materiál

II. POSUDEK

K ocenění jednotlivých položek pivovaru byla použita výše uvedená metodika, koeficient technického stavu (K4) byl u strojů a jednotek mechanických snížen o 30 až 40% dle odhadovaného technického stavu, u nádrží o 20%. Koeficient životnosti u všech položek byl stanoven pro opotřebení 5 let u zařízení s předpokládanou životností 15 let z platných tabulek a grafů. Vzhledem k tomu, že pivovar je nekompletní a zbylá technologie bude prodávána jako celek pevně spojený s nemovitostí, snižují koeficient prodejnosti (KP) dle odborných zkušeností s prodeji použitých technologických celků v budovách na hodnotu 0,8.

K výpočtu obecné ceny byl použit vzorec :

$$OC = VC * KP * K1 * K2 * K3 * K4 * K5$$

Číslo položky	Název	Rok výroby	Pořizovací cena Kč	KP	K1	K2	K3	K4	K5	Obecná cena (OC) Kč
1	Bloková varna	2011	1938500,-	1	1	1	1	0,8	0,59	868448,-
2	Chladič mladiny	2011	100850,-	1	1	1	1	0,6	0,59	35700,-
3	Výrobník horké páry	2011	380000,-	1	1	1	1	0,7	0,59	156940,-
4	2ks konické typ CKT 1200	2011	318400,-	1	1	1	1	0,8	0,59	150280,-
5	1ks typ B610	2011	126000,-	1	1	1	1	0,8	0,59	59470,-
6	1ks kvasná kád' typ B1340	2011	63800,-	1	1	1	1	0,8	0,59	30110,-
7	3ks kvasných kádí S2200	2011	308500,-	1	1	1	1	0,8	0,59	145610,-
8	10 ks ležácký tank N2100	2011	1446000,-	1	1	1	1	0,8	0,59	682510,-
9	5 ks ležácký tank N1150	2011	555000,-	1	1	1	1	0,8	0,59	261960,-
10	Armatury, potrubí, hadice, izolace, 2 čerpadla Kaiser, chlazení	2011	262500,-	1	1	1	1	0,5	0,59	77440,-
	Součet		5499550,-							2468468,-
	Cena při prodeji celku			0,8						1974770,-

Ceny položek jsou uvedeny bez DPH.

Cena předmětné technologie pivovaru činí 2.389.472,- Kč včetně DPH

Slovy: Dva miliony tři sta osmdesát devět tisíc čtyři sta sedmdesát dvě koruny české

Jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého posudku.



V Brně dne 6. srpna 2016

Ing. Petr Hajtmar, CSC