

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N42492/14**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**VÝROBNÍ AREÁL PŮVODNÍ TISKÁRNY Č.P. 1391/17
JIHLAVA, UL. SRÁZNÁ**



OBJEDNATEL:

EKON, DRUŽSTVO, V KONKURZU
SRÁZNÁ 1391/17
586 01 JIHLAVA

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY
OBJEDNATELE

DATUM OCENĚNÍ:

17. LEDNA 2014

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V LEDNU AŽ BŘEZNU 2014

VYHOTOVENÍ Č. 2

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	4
3 METODY	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1 Tržní hodnota	6
3.1.2 Netržní hodnoty	8
3.1.3 Vybraná hodnota	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	9
3.2.1 Nákladový přístup	9
3.2.2 Výnosový přístup	9
3.2.3 Porovnávací přístup	10
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	11
4.1 POPIS	11
4.1.1 Pozemková parcela se stavbou č.p. 1391	11
4.1.2 Další stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí	13
4.1.3 Venkovní úpravy a inženýrské sítě	14
4.1.4 Popis ostatních pozemků	14
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	14
4.2.1 Metoda věcné hodnoty	14
4.2.2 Metoda výnosová	15
4.2.3 Metoda porovnávací	18
5 ZÁVĚR	19
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	19
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	19
PŘÍLOHY	20
ZNALECKÁ DOLOŽKA	34

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu vybraného souboru nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) v Jihlavě, ul. Srážná, pro interní potřeby objednatele.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Jihlavě, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 5132, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava:

- pozemková parcela č. 5862/1 o výměře 3340 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 1391,
- pozemková parcela č. 2864 o výměře 207 m²,

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Jedná se o ocenění areálu původní tiskárny firmy EKON č.p. 1391 ve Srážné ulici v Jihlavě. Areál je postaven na parcele č. 2862/1 a funkční celek s ní tvoří zahrada č.p. 2864 v k.ú. Jihlava.

Areál se skládá z uliční administrativní budovy, na kterou navazuje dvorní křídlo skládající se ze 2 objektů oddělených požárními zdmi (budova navazující na výrobní objekt a výrobní hala I). Zadní stranu dvora uzavírá čtyřpodlažní výrobní objekt (výrobní hala II). Na dvorku je hlavní stavbou další výrobní budova se sklady a přistavěnou zastřešenou rampou. Na tuto budovu navazuje trafostanice a polootevřený sklad papíru a zastřešený prosklený sklad. U štítu čtyřpodlažního výrobního objektu č. II stojí plechová garáž.

Areál je postaven cca 600 m od Masarykova náměstí v Jihlavě. Nachází se na západní straně ulice, od centra po levé straně, téměř v polovině ulice Srážná. V okolí se nachází, jak bytová, tak průmyslová zóna. Vzdálenost od MHD je cca 200 m.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 14.1.2014, LV č. 5132, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava,
- fotokopie katastrální mapy, vyhotovená dálkovým přístupem,
- fotokopie znaleckého posudku č. ZP/4483/561, vyhotoveného Ing. Martinem Větchým dne 29.8.2006

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
• www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti EKON, Družstvo se sídlem v Jihlavě, Srážná 1391/17, IČ 00532631.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňovaná stavba č.p. 1391 není dle výpisu z katastru nemovitostí evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva společnosti:

- Česká spořitelna, a.s. v celkové výši 18.000.000,- Kč
- SG Equipment Finance Czech Republic, s.r.o. v celkové výši 1.993.551,25 EUR
- Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava v celkové výši 1.545.733,40,- Kč
- Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava v celkové výši 1.679.442,- Kč
- Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava v celkové výši 566.113,- Kč
- KDVI centrum, s.r.o. v celkové výši 46.531,50,- Kč

Dále na nemovitosti jsou zapsány Exekuční příkazy k prodeji a je nařízená exekuce.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům

Nebytové prostory v oceňovaných budovách nejsou pronajímány, prostory jsou k datu místního šetření prázdné. Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl nezaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele. Zjišťovaná hodnota je hodnota tržní.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS

4.1.1 POZEMKOVÁ PARCELA SE STAVBOU Č.P. 1391

Na pozemku se nachází několik budov různého využití a zastavěných ploch.

Administrativní budova č.p. 1391

Jedná se o budovu s jedním podzemním, dvěma nadzemními podlažími a částečně zřízeným podkrovím. Tato budova je postavena jako budova hlavní, stojící na ulici Srázná. V budově je vstup a průjezd do areálu. Hlavní náplní stavby je administrativa.

Dispozice:

- V 1.PP se nachází sociální zázemí pro muže, archiv a kondenzační místnost.
- V 1.NP se nachází průjezd do dvora, vrátnice, soc. zařízení pro ženy a kanceláře s částí výroby po levé straně průjezdu.
- V 2.NP se nachází kanceláře se sociálním zázemím
- V podkroví jsou dvě samostatné svobodárny se sociálním zázemím, chodba, sklad a výdejna jídel s bývalým jevištěm

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je z části dřevěná a z části ocelová. Střecha sedlová s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské prvky jsou měděné. Schodiště je betonové. Okna jsou dřevěná dvojí. Dveře a vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou teracové a z PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné, vnější jsou štukové. Obklady vnitřní jsou keramické. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, hromosvod. Objekt je vytápěn párou z kotelny v objektu. Je napojen na vodovod, plyn, elektro a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána. V objektu se již netopí. V letech 1996-2005 proběhla modernizace kancelářských prostor.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1910.

Navazující objekt na administrativní budovu

Jedná se o budovu nepodsklepenou, se třemi nadzemními podlažími. Tato budova navazuje na budovu hlavní a je k ní postavena kolmo.

Dispozice:

- V 1.NP se nachází schodišťový prostor s chodbou a WC, výrobní prostor
- V 2.NP se nachází kanceláře, schodiště s WC a kuchyňka
- Ve 3.NP se nachází jídelna, schodiště s WC

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je železobetonová trémová. Střecha je sedlová s krytinou z AC šablon na bednění. Klempířské prvky jsou pozinkované. Schodiště je betonové – nášlapy žulové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové a z PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné, vnější jsou škrábané břizolitové. Obklady vnitřní jsou keramické. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, hromosvod. Objekt je vytápěn párou z kotelny v objektu. Je napojen na vodovod, plyn, elektro a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána. V objektu se již netopí.

V letech 1996-2005 proběhla modernizace.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1910.

Výrobní hala I

Jedná se o budovu nepodsklepenou, se třemi nadzemními podlažími. Tato budova navazuje na navazující objekt a je s tímto objektem propojena požárními dveřmi

Dispozice:

- V 1.NP a v 2.NP se nachází výrobní prostory
- Ve 3.NP se nachází kanceláře a podélná chodba

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je železobetonová trámová. Střecha je sedlová s krytinou z AC šablon na bednění. Klempířské prvky jsou pozinkované. Schodiště je betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové a z PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné, vnější jsou škrábané břizolitové. Obklady vnitřní jsou keramické. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, hromosvod. Objekt je vytápěn párou z kotelny v objektu. Je napojen na vodovod, plyn, elektro a kanalizaci. V objektu se nachází výtah.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána. V objektu se již netopí.

V letech 1996-2005 proběhla modernizace.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1910.

Výrobní hala II

Jedná se o budovu podsklepenou se třemi nadzemními podlažími. Tato budova navazuje na Výrobní halu I a je k ní postavena kolmo.

Dispozice:

- V 1.PP se nachází skladové prostory, kotelna, schodiště a protiatomový kryt.
- V 1.NP, v 2.NP a 3.NP se nachází výrobní prostory, sklady a schodiště

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je železobetonová trámová. Střecha je sedlová s krytinou z AC šablon na bednění. Klempířské prvky jsou pozinkované. Schodiště je betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěná, vrata jsou ocelová. Podlahy jsou betonové a z PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné, vnější jsou škrábané břizolitové. Obklady vnitřní jsou keramické. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, hromosvod. Objekt je vytápěn párou z kotelny v objektu. Je napojen na vodovod, plyn, elektro a kanalizaci. V objektu se nachází výtah.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána. V objektu se již netopí.

V letech 1996-2005 proběhla modernizace.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1910.

Dvorní výrobní objekt s trafostanicí

Jedná se o nepodsklepenou budovu, s jedním nadzemním podlažím. Tato budova je samostatně stojící na dvorku po pravé straně.

Dispozice:

- V objektu se nachází výrobní prostor, 2x sklad, rampa a samostatná trafostanice.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z AC šablon na bednění. Klempířské prvky jsou pozinkované. Okna jsou sklobetonová. Vrata jsou ocelová. Podlahy jsou betonové. Omítky jsou vápenné. Rozvody elektro 220V, 380V, hromosvod. Objekt je vytápěn párou z kotelny ve vedlejším objektu. Je napojen na vodovod, elektro a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána. V objektu se již netopí.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1961.

Sklad papíru

Jedná se o ocelovou nepodsklepenou konstrukci bez stropu s nízkou sedlovou střechou tvořenou ocelovými vazníky. Je postavena mezi navazujícím objektem a dvorním výrobním objektem na dvoře. Dvorní strana je otevřená.

Dispozice:

- V objektu se nachází skladový prostor

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je tvořena vlnitými laminátovými deskami. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého plechu. Podlahy jsou betonové. Rozvody elektro 220V.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1978.

Prosklený sklad

Jedná se o dřevěnou nepodsklepenou budovu bez stropu s nízkou pultovou střechou tvořenou ocelovými vazníky. Je postavena mezi navazujícím objektem, administrativní budovou a dvorním výrobním objektem na dvoře. Vstup do objektu je z administrativní budovy a navazujícím objektem.

Dispozice:

- V objektu se nachází skladový prostor

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je tvořena zděnou podezdívkou a drátkosklem. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové. Rozvody elektro 220V.

Technický stav

Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez větší údržby). Budova je již rok nevyužívána.

Stáří stavby

Dle původního znaleckého odhadu je stavba užívána od roku 1961.

4.1.2 DALŠÍ STAVBY A VĚCI NEZAPSANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jedná se o stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní:

- Plechová garáž

4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení
- zpevněné plochy
- vodovod
- kanalizace
- přípojka plynu
- přípojka elektro

4.1.4 POPIS OSTATNÍCH POZEMKŮ

Součástí ocenění jsou i následující pozemky, na kterých se nenacházejí dle výpisu z katastru nemovitostí evidované stavby v k.ú. Jihlava a obci Jihlava:

- pozemková parcela č. 2862/1 o výměře 3340 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2864 o výměře 207 m², zapsaná jako zahrada.

Popis

Pozemková parcela č. 2864 je užívána jako zahrada ve funkčním celku s výrobním areálem a nacházejí se po pravé straně od administrativní budovy. Na pozemkové parcele č. 2862/1 se nachází celý výrobní areál se stavbami a zpevněnými plochami.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 01/2014 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku, jeho velikost a dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Ceny stavebních komerčních pozemků v Jihlavě se pohybují od 1.500,- Kč/m² do 2.000,- Kč/m². Vzhledem k velikosti a umístění byla výsledná hodnota pozemku stanovena na 1.500,- Kč/m².

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je odhadce sám výpočtem stanovil.

Stanovení výnosů

Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemky i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch všech objektů.

Výnosy byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

Znalec zjistil následující výše dosažitelného nájemného v dané lokalitě:

Typ ploch	Minimální výše (Kč/m ² /rok)	Maximální výše (Kč/m ² /rok)
Kanceláře	1200	1800
Velkosklady	400	600
Lehké průmyslové výrobní plochy	700	1000
Ostatní	700	1000
Plochy provozoven a dílen	500	600

Příloha č. 2

Výše nájemného pro jednotlivé užitné plochy použitá pro výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti včetně předpokládané obsazenosti jednotlivých ploch je přehledně uvedena v příloze č. 2.

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

- * daň z nemovitosti
- * pojištění staveb
- * obnovovací náklady staveb

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti

Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena vlastním výpočtem znalce na základě zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti.

Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,8- 1‰ z reprodukční ceny staveb.

Obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 20 % vzhledem k technickému stavu.

Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.)
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.)
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

- celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch
- celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována
- celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Celková roční výše správních nákladů vztažená na 1 m² užitné plochy se pro jednotlivé typy nemovitostí pohybuje v následujících intervalech:

Typ stavby	MIN	MAX
Rodinné domy a vily	20	60
Bytové domy, nájemní domy (s nebyt. prostory)	100	150
Jednotlivé výrobní a sklad. haly či budovy	30	100
Polyfunkční objekty, banky, pojišťovny, admin.a obchodní centra	200	500
Výrobní a skladové areály	40	100
Hotely, penziony a restaurace	100	200

Pro oceňovanou stavbu byla zvolena sazba 60 Kč/m²/rok z důvodu využití a technickému stavu.

Příloha č. 2

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

Stanovení diskontní míry

Diskontní míra pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je tvořena dvěma základními složkami:

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

Celkovou výši diskontní míry uvažuje znalec jako nekonstantní, tj. v čase proměnlivou.

Bezriziková složka

Bezriziková složka diskontní míry je stanovena na úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých (10 let) státních dluhopisů v ČR.

Složka rizika

Celková složka rizika pro oceňovanou nemovitost byla stanovena na základě yieldů realizovaných při prodeji nemovitostí v ČR v posledním období.

S ohledem na charakter nemovitostního trhu, kdy jsou k dispozici informace o realizovaných prodeji, jejich realizované ceně, resp. výši yieldu, kdy tento ukazatel již obsahuje očekávání investorů ohledně požadované výnosnosti nemovitostí, tj. obou základních složek diskontní míry, tedy bezrizikové i rizikové, uvažuje znalec ve výpočtu diskontní míry na úrovni kapitalizační míry zvýšené o tempo růstu.

Yieldy představují celkovou výši kapitalizační míry k danému okamžiku. Základní vztah mezi kapitalizační mírou a diskontní mírou:

$$\text{Kapitalizační míra} = \text{diskontní míra} - \text{tempo růstu výnosů}$$

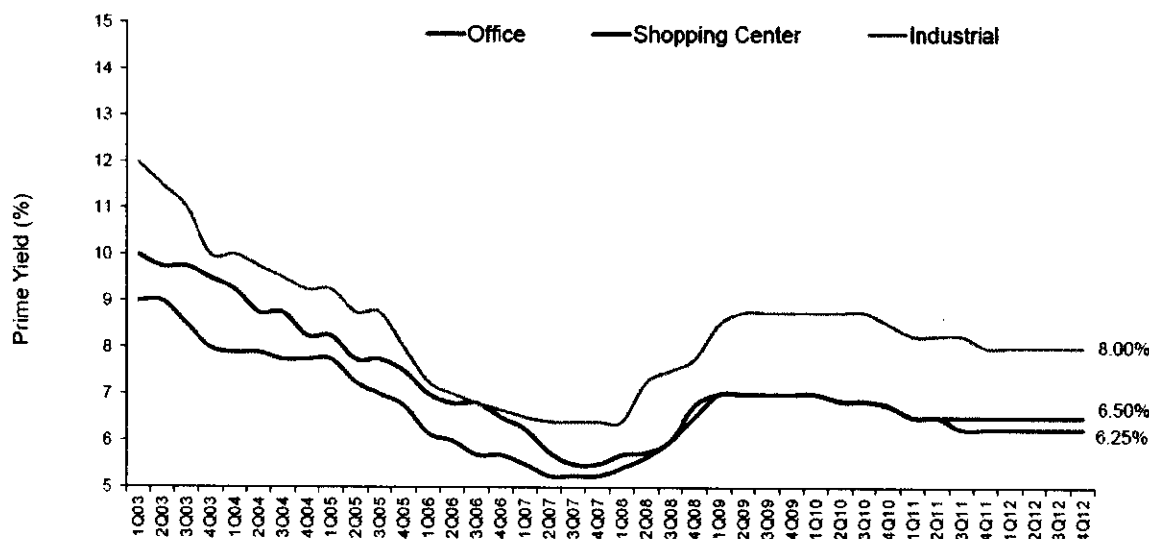
Yield

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Historický vývoj yieldů v ČR (zejména Praha a velká města) ukazuje pro minulé roky následující graf:

CZ Prime Yields Development

Prime yields have stayed relatively stable over the past two years.
Definition of prime is becoming increasingly narrow



Source: CBRE

Na základě tohoto historického vývoje dosahovaných prime yieldů odvodil znalec s ohledem na aktuální informace výši yieldu k datu ocenění a očekávaný budoucí vývoj, který bude pravděpodobně pokračovat v trendu zemí v EU 15.

Tempo růstu

Tempo růstu vyjadřuje růst čistých výnosů způsobený makroekonomickými vlivy, zejména růstem výnosů vlivem inflace, nikoli však růstem parametrů, které jsou specifické pro danou nemovitost, jako je obsazenost, regulace nebo deregulace, apod.

Příloha č. 2

Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti je uveden v příloze č. 2.

4.2.3 METODA POROVNÁVACÍ

Metoda porovnávací nebyla ve výpočtu použita. Znalci se nepodařilo zjistit, ani nemá k dispozici, realizované prodeje objektů v lokalitě za období posledního roku. V současné nabídce realit v Jihlavě se nabízí několik objektů, které však dle názoru znalce mají výrazně lepší stav a využití než nemovitosti oceňované.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu vybraného souboru nemovitého majetku zahrnutého do majetkové podstaty pro interní potřeby objednatele.

Reprodukční cena staveb		63.827.000 Kč
Věcná hodnota	- staveb	17.003.000 Kč
	- pozemků	5.320.500 Kč
Věcná hodnota celkem		22.323.000 Kč
Výnosová hodnota celkem		10.481.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ	
10.480.000 Kč	
(SLOVY: DESET MILIÓNŮ ČTYŘI STA OSMDESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)	

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABÝVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Upozornění a rizika

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Metodické postupy

Ocenění nemovitostí je provedeno porovnávací metodou. Vzhledem k dostatečnému množství informací o prodeji obdobných nemovitostí je tato metoda nejlépe vystihuje skutečnou obecnou (tržní) hodnotu předmětu ocenění. Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména nabídky realitních kanceláří. Pravdivost informací z veřejně

dostupných zdrojů znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány vzhledem ke zjištěným informacím o trhu s nemovitostmi a celkové situaci (zaměstnanost, hospodářský rozvoj, atd.) v daném regionu. Ve výpočtu byla zohledněna zejména poloha a stav nemovitosti.

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

Prodejnost

Dle názoru znalce se jedná o dobře prodejnou nemovitost. Kladným faktorem je umístění v těsné blízkosti centra Jihlavy. Nevýhodou je zhoršený technický stav.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
Příloha č. 2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 6	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Administrativní budova	5862/1	4	290,5	789,5	3,6	4 272,9	1 910	104	140	74%	-
Navazující objekt	5862/1	3	133,6	333,0	4,0	1 830,2	1 910	104	140	74%	-
Výrobní hala I	5862/1	3	306,5	735,0	4,0	4 213,7	1 910	104	140	74%	-
Výrobní hala II	5862/1	4	395,9	1 266,8	3,7	6 779,3	1 910	104	140	74%	-
Dvorní výrobní objekt s trafostanicí	5862/1	1	248,4	198,7	3,3	990,6	1 961	53	80	66%	-
Sklad papíru	5862/1	1	142,3	113,8	4,8	626,2	1 978	36	60	60%	-
Prosklený sklad	5862/1	1	99,2	79,3	4,4	463,6	1 961	53	80	66%	-
CELKEM	-	-	1 616,3	3 516,2	-	19 176,4	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku	koefficient vybavení	obestavěný prostor	stavební náklady	vedlejší stavební náklady	investiční náklady	reprodukční cena	opotřebení	nedokončenost	věcná hodnota
		Kč/m ³	(0,7 - 1,2)	m ³	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
Administrativní budova	801.61 1	4 828	0,70	4 273	14 440 693	722 035	1 732 883	16 895 611	12 551 025	0	4 344 586
Navazující objekt	801.61 1	4 828	0,70	1 830	6 185 276	309 264	742 233	7 236 773	5 375 889	0	1 860 885
Výrobní hala I	812.14 1	3301	0,75	4 214	10 432 043	521 602	1 251 845	12 205 490	9 066 936	0	3 138 555
Výrobní hala II	812.14 1	3301	0,75	6 779	16 783 802	839 190	2 014 056	19 637 049	14 587 522	0	5 049 527
Dvorní výrobní objekt s trafostanicí	812.14 1	3301	0,90	991	2 943 063	147 153	353 168	3 443 383	2 281 241	0	1 162 142
Sklad papíru	812.14 9	2500	0,80	626	1 252 320	62 616	150 278	1 465 214	879 129	0	586 086
Prosklený sklad	812.14 9	2500	0,80	464	927 140	46 357	111 257	1 084 754	718 649	0	366 104
CELKEM	-	-	-	-	52 964 337	2 648 217	6 355 720	61 968 275	45 460 391	0	16 507 884

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce

cena minimální: 1500 Kč/m²

cena maximální: 2000 Kč/m²

cena použitá ve výpočtu: 1500 Kč/m²

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
		m ²	Kč/m ²	Kč	
2862/1	zastavěná plocha a nádvoří	3 340	1 500	5 010 000	
2864	zahraďa	207	1 500	310 500	
CELKEM		3 547	-	5 320 500	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	61 968 275	45 460 391	16 507 884
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	1 859 048	1 363 812	495 237
Pozemky	-	-	5 320 500
CELKEM	63 827 000	46 824 000	22 323 000

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové plochy m ²	plochy velkoobchodu m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáže a parkovací stání m ²	byty tržní nájemné m ²	byty "regul. nájemné" m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Administrativní budova	527										263	790
Navazující objekt	107					113					113	333
Výrobní hala I	245					290					200	735
Výrobní hala II						951					316	1 267
Dvorní výrobní objekt s trafostanicí					199							199
Sklad papíru				114								114
Prosklený sklad				79								79
Celkem	879	0	0	193	199	1 354	0	0	0	0	891	3 516

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové plochy m ²	plochy velkoobchodu m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáže a parkovací stání m ²	byty tržní nájemné m ²	byty "regul. nájemné" m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	879	0	0	193	199	1 354	0	0	0	0	891	3 516
Průměrná roční obsazenost	75%			75%	75%	75%					75%	
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	1 500			500	500	800					250	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	988,9	0,0	0,0	72,4	74,5	812,4	0,0	0,0	0,0	0,0	167,1	2 115,3
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	988,9	0,0	0,0	72,4	74,5	812,4	0,0	0,0	0,0	0,0	167,1	2 115,3

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitostí	informace klienta/dle platného předpisu	106,0
Pojištění staveb	informace klienta/promíle z reprodukční ceny	63,8
Běžná správa a údržba	(3 516 m2 * 60 Kč/m2/rok)	211,0
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 20% konstrukcí každých 20 let)	619,7
Nájem za užívání pozemku	informace klienta/odborný odhad	0,0
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		1 000,5

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2014	2015	2016	2017	2018	další
Index spotřebitelských cen	1,30%	2,00%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Index nájemného nebytových prostor						
Index nájemného bytů						
Index deregulace nájemného bytů						
Měnový kurz Kč/EUR						

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2014	2015	2016	2017	2018	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor	1 269,2	1 821,4	2 185,7	2 225,0	2 269,5	2 314,9
- smlouvy s obvyklým nájemným	1 269,2	1 821,4	2 185,7	2 225,0	2 269,5	2 314,9
(1,30%)		(2,00%)	(1,80%)	(2,00%)	(2,00%)	(2,00%)
(60,00%)		(85,00%)	(100,00%)	(100,00%)	(100,00%)	(100,00%)
nárust obsazenosti						
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 269,2	1 821,4	2 185,7	2 225,0	2 269,5	2 314,9

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2014	2015	2016	2017	2018	další
Daň z nemovitostí	106,0	107,4	109,5	111,5	113,7	116,0
(1,30%)		(2,00%)	(1,80%)	(2,00%)	(2,00%)	(2,00%)
Pojištění staveb	63,8	64,7	65,9	67,1	68,5	69,8
(1,30%)		(2,00%)	(1,80%)	(2,00%)	(2,00%)	(2,00%)
Běžná správa a údržba	211,0	212,0	213,1	215,2	218,4	222,8
(0,50%)		(0,50%)	(1,00%)	(1,50%)	(2,00%)	(2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	619,7	622,8	625,9	632,2	641,6	654,5
(0,50%)		(0,50%)	(1,00%)	(1,50%)	(2,00%)	(2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	1 000,5	1 006,8	1 014,4	1 026,0	1 042,3	1 063,1

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2014	2015	2016	2017	2018	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 269,2	1 821,4	2 185,7	2 225,0	2 269,5	2 314,9
Celkové náklady (tis. Kč)	1 000,5	1 006,8	1 014,4	1 026,0	1 042,3	1 063,1
Čistý zisk (tis. Kč)	268,7	814,6	1 171,2	1 199,0	1 227,2	1 251,8

Diskontní míra

Položka	2014	2015	2016	2017	2018	další
Kapitalizační míra (odvozená z realizovaných yieldů)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Tempo růstu	0,00%	1,30%	2,00%	2,37%	2,35%	2,00%
Celková výše diskontní míry	10,00%	11,30%	12,00%	12,37%	12,35%	12,00%

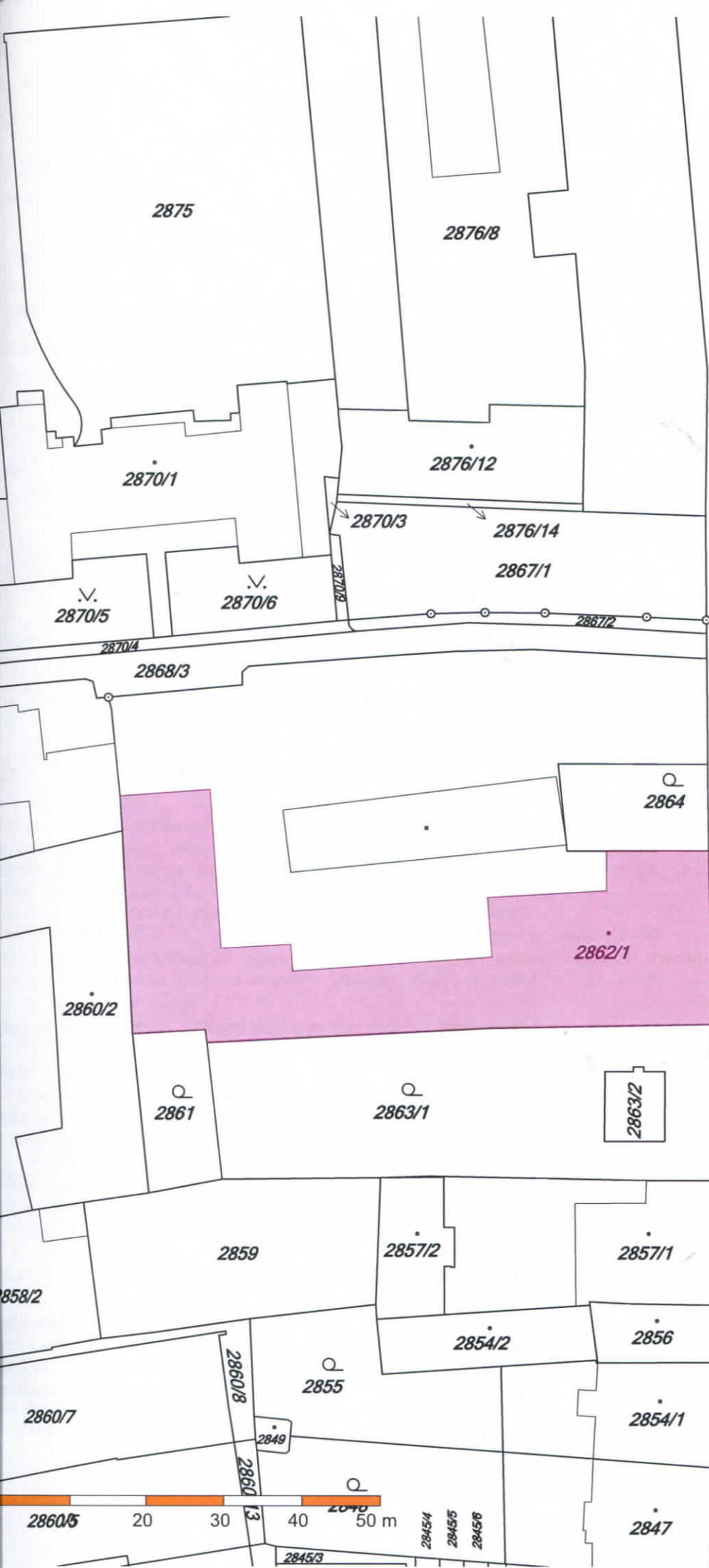
Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2014	2015	2016	2017	2018	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	244,3	665,3	854,2	778,1	708,9	645,6
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	244,3	909,6	1 763,8	2 541,9	3 250,8	3 896,4
Perpetuita k jednotlivým rokům	7 405,1	9 566,5	8 744,2	7 964,6	7 230,6	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	7 230,6					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitosti (tis. Kč)	10 481,0					

Výsledná výnosová hodnota

10 481 000 Kč





ázná



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 10:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo		
EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava	00532631	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2862/1	3340		zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Jihlava, č.p. 1391, adminis.					
2864	207		zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Jihlava, č.p. 1391	adminis.	2862/1		

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro	Povinnost k
------------	-------------

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek do výše CZK 18.000.000,- s příslušenstvím a veškerých budoucích pohledávek do výše CZK 18.000.000,-, které mohou vzniknout od 30.4.2009 do 30.4.2019

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: 2862/1	V-2210/2009-707
929/62, Krč, 14000 Praha 4,	Parcela: 2864	V-2210/2009-707
Č/ÍČO: 45244782	Stavba: Jihlava, č.p. 1391	V-2210/2009-707

stina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. ZN/754/09/LCD ze dne 30.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2009.

V-2210/2009-707

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

- pohledávky ze smlouvy o finančním leasingu č. 11001282/10 do výše 1.993.551,25 EUR s řádnou konečnou splatností 31.3.2017

SG Equipment Finance Czech Republic	Parcela: 2862/1	V-3675/2010-707
s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč,	Parcela: 2864	V-3675/2010-707
14000 Praha, RČ/ÍČO: 61061344	Stavba: Jihlava, č.p. 1391	V-3675/2010-707

stina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-3675/2010-707

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 1.545.733,40 Kč s příslušenstvím
pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 21.5.2012

Okresní správa sociálního	Parcela: 2862/1	Z-10352/2013-707
bezpečení Jihlava, Wolkerova	Parcela: 2864	Z-10352/2013-707
448/37, 58601 Jihlava	Stavba: Jihlava, č.p. 1391	Z-10352/2013-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 10:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

zp vztahu

Právní moc ke dni

Povinnost k

Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jihlavě č.j. 12E-25/2012 -12 ze dne 31.05.2012. Právní moc ke dni 20.06.2012.

Z-8155/2012-707

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo soudcovské

- pohledávka ve výši 1 679 442,- Kč s příslušenstvím
- pořadí se řídí dnem 15.8.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava, Wolkerova 4448/37, 58601 Jihlava

Parcela: 2862/1
Parcela: 2864
Stavba: Jihlava, č.p. 1391

Z-10352/2013-707
Z-10352/2013-707
Z-10352/2013-707

Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jihlavě č.j.12 E-32/2012 -12 ze dne 27.08.2012. Právní moc ke dni 19.09.2012.

Z-10105/2012-707

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

(povinný: EKON, družstvo, IČ 00532631)

Parcela: 2862/1
Parcela: 2864
Stavba: Jihlava, č.p. 1391

Z-12505/2012-707
Z-12505/2012-707
Z-12505/2012-707

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod č.j.050 EX-2786/2012 -19 (2 EXE 7286/2012-11) ze dne 11.12.2012.

Z-12505/2012-707

Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák

EKON, družstvo, Srázná 1391/17, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: 00532631

Z-12461/2012-707

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jihlavě č.j. 2EXE-7286/2012 -11 (050EX2786/12) ze dne 23.11.2012; uloženo na prac. Jihlava

Z-12461/2012-707

Zástavní právo soudcovské

- pohledávka ve výši 566.113,- Kč s příslušenstvím
- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 23.10.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava, Wolkerova 4448/37, 58601 Jihlava

Parcela: 2862/1
Parcela: 2864
Stavba: Jihlava, č.p. 1391

Z-10352/2013-707
Z-10352/2013-707
Z-10352/2013-707

Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jihlavě č.j.12 E-38/2012 -11 ze dne 06.11.2012. Právní moc ke dni 06.12.2012. Vykonatelné ke dni 10.12.2012.

Z-611/2013-707

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 10:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01 Litoměřice

EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: 00532631

Z-2957/2013-506

istina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
124 EX-238/2013 -9 ze dne 15.02.2013; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2957/2013-506

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Fritzova 2, PSČ 58601 Jihlava

EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: 00532631

Z-3340/2013-707

istina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j.
079EX-00006/2013 -008 (2EXE453/13-11) ze dne 22.03.2013; uloženo na prac. Jihlava

Z-3340/2013-707

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(povinný: EKON, družstvo; IČ: 00532631)

Parcela: 2862/1

Z-3337/2013-707

Parcela: 2864

Z-3337/2013-707

Stavba: Jihlava, č.p. 1391

Z-3337/2013-707

istina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jihlava č.j. 079EX-
0006/2013 -014 (2EXE 453/2013) ze dne 22.03.2013.

Z-3337/2013-707

Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 46.531,50 Kč s příslušenstvím

KDVJ centrum, s.r.o., č.p. 198,

Parcela: 2862/1

Z-3343/2013-707

58842 Větrný Jeníkov, RČ/IČO:

Parcela: 2864

Z-3343/2013-707

27714900

Stavba: Jihlava, č.p. 1391

Z-3343/2013-707

istina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Jihlava č.j. 079EX-00006/2013 -013 (2EXE453/13-11) ze dne
22.03.2013.

Z-3343/2013-707

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2862/1

Z-8364/2010-707

Parcela: 2864

Z-8364/2010-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 10:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Převod podle zákona č. 92/1991 Sb. V8 538/1993 ze dne 22.2.1993, právní účinky vkladu ke dni 23.3.1993.

POLVZ:322/1993

Z-6300322/1993-707

Pro: EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 00532631

Smlouva (dohoda) V1 238/1994 kupní ze dne 18.2.1994, právní účinky vkladu ke dni 21.2.1994.

POLVZ:262/1994

Z-6300262/1994-707

Pro: EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 00532631

Smlouva (dohoda) V1 898/1994 kupní ze dne 15.3.1994, právní účinky vkladu ke dni 31.5.1994.

POLVZ:678/1994

Z-6300678/1994-707

Pro: EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 00532631

Kupní smlouva V11 2199/1996 ze dne 27.11.1996, právní účinky vkladu ke dni 2.12.1996.

POLVZ:1721/1996

Z-6301721/1996-707

Pro: EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 00532631

Kupní smlouva V11 1276/1997 ze dne 4.6.1997, právní účinky vkladu ke dni 5.6.1997.

POLVZ:2432/1997

Z-6302432/1997-707

Pro: EKON, družstvo, Srážná 1391/17, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 00532631

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

2864

72914

207

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

omovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

atastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

hotovil:

Vyhotoveno: 14.01.2014 11:11:25

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

hotoveno dálkovým přístupem

dpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 4





ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N42492/14 znaleckého deníku a obsahuje 34 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521
E-mail: equita@equita.cz
<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Miroslava Valtová
Ing. Martina Dvořáková

V Praze dne 1. dubna 2014



Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.