

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43091/15**

O HODNOTĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

**VÝROBNÍ AREÁL Č.P. 54, 86
OKR. NÁCHOD, K.Ú. HYNČICE U BROUMOVA**



OBJEDNATEL:

JUDR. MGR. MARTINA JINOCHOVÁ MATYÁŠOVÁ
INSOLVENČNÍ SPRÁVCE
WASHINGTONOVA 25
110 00 PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA
SPOLEČNOSTI BROUMOVSKÉ STROJÍRNY HYNČICE, A.S.
PRO POTŘEBY INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCENĚNÍ:

23. ČERVNA 2015

POSUDEK VYPRACOVAL:

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

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ČERVNU AŽ SRPNU 2015

VYHOTOVENÍ Č. 3

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	5
3 METODY	8
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	8
3.1.1 Tržní hodnota.....	8
3.1.2 Ne tržní hodnoty.....	10
3.1.3 Vybraná hodnota	11
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	11
3.2.1 Nákladový přístup.....	11
3.2.2 Výnosový přístup	11
3.2.3 Porovnávací přístup	12
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	13
4.1 POPIS.....	13
4.1.1 Stavební parcela č. 122 s administrativní budovou	13
4.1.2 Stavební parcela č. 121 se stavbou vrátnice.....	13
4.1.3 Stavební parcela č. 89 se stavbou šaten a sociálních zařízení	14
4.1.4 Stavební parcela č. 89 se stavbou vily	14
4.1.5 Stavební parcela č. 73/1 se stavbou nové haly.....	14
4.1.6 Stavební parcela č. 73/1 se stavbou hlavní výrobní haly	15
4.1.7 Stavební parcela č. 73/1 se stavbou bývalé kotelny	15
4.1.8 Stavební parcela č. 124 s výrobní budovou.....	16
4.1.9 Stavební parcela č. 124 se stavbou jídelny	16
4.1.10 Stavební parcela č. 116 se stavbou výrobní budovy	17
4.1.11 Stavební parcela č. 126 se stavbou skladové haly	17
4.1.12 Stavební parcela č. 111 se stavbou skladové haly	17
4.1.13 Stavební parcela č. 117 se stavbou skladové haly s ČOV.....	18
4.1.14 Stavební parcela č. 127 se stavbou skladu chemikálií	18
4.1.15 Stavební parcela č. 128 se stavbou skladu	18
4.1.16 Stavební parcela č. 115 se stavbou skladu hořlavin	19
4.1.17 Stavební parcela č. 125 se stavbou skladu trafostanice	19
4.1.18 Venkovní úpravy a inženýrské sítě	19
4.1.19 Popis pozemků.....	19
4.2 POSTUPY OCENOVÁNÍ.....	21
4.2.1 Metoda věcné hodnoty.....	21
4.2.2 Metoda výnosová	22
4.2.3 Metoda porovnávací.....	24
5 ZÁVĚR.....	26
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	26
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA.....	26
PŘÍLOHY	29
ZNALECKÁ DOLOŽKA	61

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitého majetku (dále jen „nemovitostí“) v k.ú. Hyncice u Broumova v obci Hyncice a okrese Náchod, pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v obci Hyncice, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 140, k.ú. Hyncice u Broumova, obec Hyncice, okres Náchod:

- stavební parcela č. 73/1 o výměře 5.758 m², jejíž součástí je stavba č.p. 54,
- stavební parcela č. 89 o výměře 606 m², jejíž součástí je stavba č.p. 86,
- stavební parcela č. 111 o výměře 938 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 115 o výměře 173 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 116 o výměře 759 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 117 o výměře 457 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 121 o výměře 54 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 122 o výměře 1.393 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 124 o výměře 1.121 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 125 o výměře 130 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 126 o výměře 230 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 127 o výměře 72 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- stavební parcela č. 128 o výměře 1.337 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp,
- pozemková parcela č. 287/2 o výměře 16.440 m²,
- pozemková parcela č. 347/3 o výměře 2.944 m²,
- pozemková parcela č. 348/3 o výměře 809 m²,
- pozemková parcela č. 507/6 o výměře 2.876 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

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Hyncice, která je situována severozápadním směrem od Broumova ve vzdálenosti cca 8,5 km a od centra okresního města Náchod cca 32 km severovýchodním směrem. Oceňované nemovitosti se nacházejí na levém břehu řeky Stěnavy (mezi řekou a železniční tratí) v záplavovém území s nízkým a částečně i středním rizikem povodně (viz. příloha č. 6 tohoto znaleckého posudku). Dle dostupných podkladů nebyl areál nikdy zaplaven (s výjimkou stavby na stavební parcele č. 124 – nejnižší místo v areálu, která byla zatopena do 30 cm v úrovni 1. NP). Nejbližší obcí s veškerou občanskou vybaveností je obec Broumov. Broumovsko je jednou z ekonomicky nejslabších částí Náchodska.

Jedná se o ocenění souboru nemovitostí, který netvoří jeden funkční celek, ale sestává se z výrobního areálu a dále pozemků, které jsou situované samostatně.

Výrobní areál se sestává ze stavebních parcel č. 73/1, 89, 111, 115-117, 121-128, pozemkové parcely č. 287/2 a staveb, které jsou součástí pozemků. V areálu se nacházejí stavby výrobních hal, skladové budovy a haly, administrativní budova, bývalá vila, bývalá budova šatren a sociálních zázemí a dále drobné stavby skladů a trafostanice. Areál je plynofikován, napojen na vodovod a elektro. V areálu se nachází vlastní ČOV. Obecní kanalizace není provedena. Areál není k datu ocenění užíván a to již od ledna roku 2015. Areál je přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Samostatně je dle názoru znalce využitelná pozemková parcela č. 507/6, která se nachází vedle areálu a není k areálu připlocena. Pozemková parcela č. 507/6 je užívána jako zahrada společně s bytovým domem č.p. 74. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Dále jsou samostatně situované pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3 v nezastavěném území obce a jsou přístupné z veřejné nezpevněné komunikace a dále přes pozemkové parcely č. 347/1 a č. 347/2 (ve vlastnictví SJM Rípa František a Řípová Alena).

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, dne 16.3.2015, LV č. 140, k.ú. Hyncice u Broumova, obec Hyncice, okres Náchod,
- katastrální mapa k.ú. Hyncice u Broumova vyhotovená k datu ocenění,
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti č. 78/3158/13 vyhotovený dne 24.7.2013 Jaroslavem Semerákem,
- Znalecký posudek č. 546-46/98 vyhotovený dne 5.6.1998 Ing. Josefem Kosinkou,
- Znalecký posudek č. 2693-127/2003 vyhotovený dne 16.8.2003 Ing. Eduardem Klimešem.

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
- Evropská centrální banka www.ecb.int
- Česká národní banka www.cnb.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Patria Online a.s. www.patriaonline.cz
- www.damodaran.com
- územní plán obce Hyncice dostupný na www.obec-hyncice.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz
- informace o povodňovém nebezpečí dostupné na <http://webmap.dppcr.cz>

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 23. června 2015 za účasti zástupce objednatele, pana Pavla Jasanského a bývalé zaměstnankyně společnosti Broumovské strojírny Hyncice, a.s.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitostí 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 jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vázla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

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.

Casové 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 reproducována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli 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 Broumovské strojírny Hynčice, a.s., IČ 647 89 284, se sídlem Hynčice u Broumova, PSČ 54983.

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.

Oceňované stavby nejsou dle informací Národního památkového úřadu evidovány v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Dle výpisu z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí v chráněné krajinné oblasti – II.-IV. zóna.

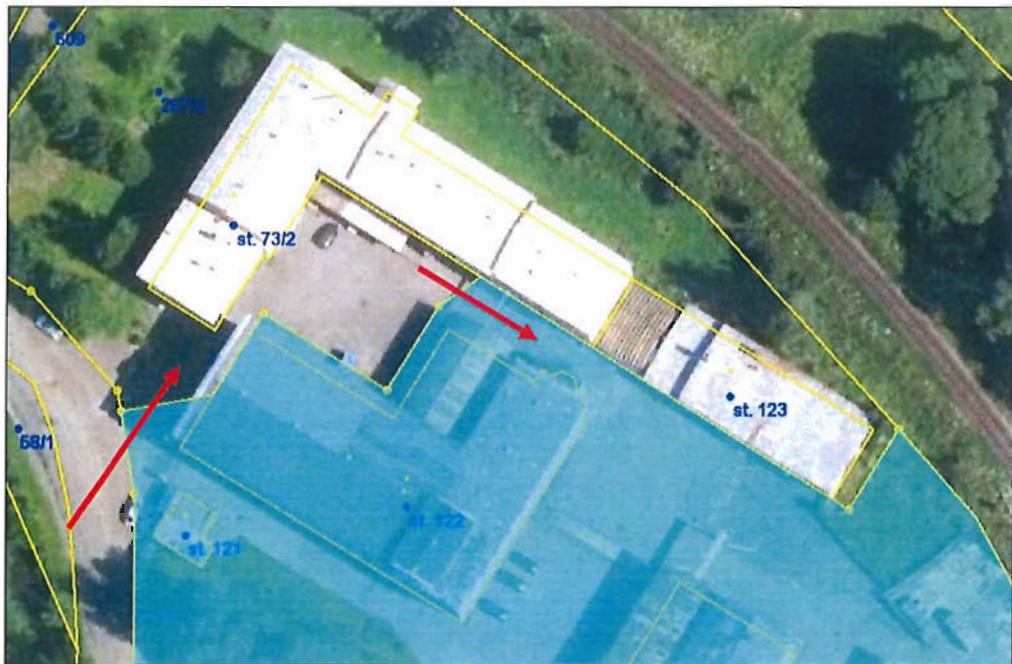
Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaných nemovitostech následující zástavní práva:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 562.860,- Kč včetně příslušenství ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek ve výši 971.326,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, se sídlem Horova 824/17, 500 02 Hradec Králové – Pražské Předměstí,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 319.916,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 743.651,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 367.018,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 839.435,- Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0171950449 do celkové výše 1.400.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2972/05/LCD do celkové výše 18.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2973/05/LCD do celkové výše 5.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění veškerých budoucích pohledávek vyplývajících ze Zástavní smlouvy č. ZN/2972/05/LCD, které mohou vzniknout od 30.9.2015 do 31.12.2018, až do celkové výše 63.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč.

Dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňované pozemkové parcele č. 287/2 věcná břemena chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly po části pozemku v rozsahu vyznačeném šrafováním a označeném písmenem B v geometrickém plánu 96-61/2010 ve prospěch stavebních parcel č. 73/2 a č. 123.

Dále je ve prospěch oceňované stavební parcely č. 122 zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly po části pozemku v rozsahu vyznačeném šrafováním a označeném písmenem B v geometrickém plánu 96-61/2010 přes pozemkovou parcelu č. 287/4.



Výše uvedená věcná břemena nemají vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí a jedná se pouze o umožnění přístupu ke stavebním parcelám č. 73/2 a č. 123 a stavbám na nich umístěných přes část pozemkové parcely č. 287/2 v předpokládaném rozsahu vyznačeném v obrázku výše. Obdobným způsobem je užíván přístup k oceňované stavební parcele č. 122 a stavbě na ní umístěné do zadní části přes pozemkovou parcelu č. 287/4. Geometrický plán č. 96-61/2010 neměl znalec v rámci ocenění k dispozici.

Dle výpisu z katastru nemovitostí je zapsána na LV č. 140 výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti - stavební parcely č. 73/1 – obráběcí centra dle listiny, CTS Consult, a.s., IČ 270 65 847, se sídlem Novákovič 380/18, 180 00 Praha 8 – Libeň. Při místním šetření bylo znalcí zástupcem objednatele sděleno, že uvedený stroj se v místě předmětu ocenění již nenachází a byl před místním šetřením demontován a odvezen.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy

Ke dni ocenění nejsou znalci známa žádná nájemní práva třetích osob. Při místním šetření bylo znalcí zástupcem objednatele sděleno, že nejsou uzavřené žádné nájemní smlouvy, k datu ocenění není areál užíván.

Nevýhodně uzavřené nájemní smlouvy mohou mít podstatný vliv na výslednou hodnotu nemovitostí, která se může blížit až k nule.

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 užitku, 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 ocenovacími 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 zaplacena 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 nucen k prodeji za jakoukoliv 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 počiná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejhodnějším 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 prodejů a koupí 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 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 trhu se rozumějí například stav tísň 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

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.

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 demonstруjí 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 skupiny investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranohrá.

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 k 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

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitého majetku v k.ú. Hynčice u Broumova v obci Hynčice a okrese Náchod pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

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. Ocení 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 oceníení 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 oceníení 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 STAVEBNÍ PARCELA Č. 122 S ADMINISTRATIVNÍ BUDOVOU

Jedná se o nepodsklepenou budovu, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Stavba je situována při hlavním vjezdu do areálu, vedle vrátnice. Stavba je půdorysného tvaru písmene „L“ se sedlovou střechou. V zadní části budovy je provedena přístavba s obloukovým zastřešením. V 1. NP se nachází vstupní chodba se schodištěm, dílny, sklady, sociální zázemí a výrobní prostory s celkem 3 jeřábovými drahami (nosnost každé 1 t). Ve 2. NP se nacházejí kancelářské prostory, chodba, sklady, sociální zázemí (ženy, muži) a vstup do podkroví. V části podkroví se nachází prostor s ocelovými vodojemy na užitkovou vodu.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce nad 1. NP je cihelná klenbová do ocelových nosníků a rovněž s rovnými omítanými podhledy. Nosná vodorovná konstrukce nad 2. NP je s rovnými omítanými podhledy. Střecha je sedlová s živčnou krytinou. Na přístavbě je střecha oblouková. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Schodiště je teracové. Okna jsou kovová, plastová, dřevěná, v dílnách je prosvětlení provedeno i pomocí sklobetonových tvarovek. Vstupní dveře jsou kovové, prosklené. Vnitřní dveře jsou dřevěné do dřevěných obložkových zárubní a náplňové do ocelových zárubní. Vrata jsou osazena v přístavbě dílny. Podlahy jsou s keramickou dlažbou, PVC, teracem a cementovým potěrem (dílenské prostory). Omítky vnitřní jsou vápenné. Vnější omítky jsou provedené břízolitové. Vnitřní obklady jsou provedené keramické u sociálních zázemí. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproud - telefony, hromosvod. Objekt je vytápěn teplovodně. V dílnách je osazen plynový kotel. Objekt je vybaven deskovými a litinovými otopenými tělesy v kancelářských prostorech a teplovzdušnými jednotkami v dílenských prostorech. Je napojen na vodovod a kanalizaci a plyn. V dílnách jsou osazeny tři jeřábové dráhy (každá s nosností 1 t).

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce zhoršený, a projevuje se i výrazné morální opotřebení. V 1. NP je patrná vzlínající vlhkost, jelikož není provedena izolace proti zemní vlhkosti. Do objektu lokálně zatéká.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1863. Dále byla dle dostupných podkladů v roce 1923 provedena celková rekonstrukce, v roce 1939 byla osazena nová střecha, v následujících letech byly prováděny úpravy dispozice (budování kancelářských ploch ve 2. NP). V roce 1973 byla provedena přístavba s obloukovou střechou s mostovým jeřábem s nosností 5t. V roce 2005 byla provedena celková rekonstrukce prostor v 1. NP na montážní dílny, včetně osazení jeřábových drah. V roce 2006 byla provedena modernizace sociálního zázemí v 1. NP. V roce 2007 byla prováděna nová střešní krytina a výměna některých oken a dveří za plastová.

4.1.2 STAVEBNÍ PARCELA Č. 121 SE STAVBOU VRÁTNICE

Objekt vrátnice je situován při hlavním vjezdu do areálu. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je dřevěná se zateplením. Střecha je plochá s vlnitou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné. Vytápění je řešeno akumulačními kamny.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce zhoršený.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1966.

4.1.3 STAVEBNÍ PARCELA Č. 89 SE STAVBOU ŠATEN A SOCIÁLNÍCH ZAŘÍZENÍ

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepenou budovu, která byla užívána jako šatny a sociální zaměstnanců areálu. Budova je půdorysného tvaru podlouhlého obdélníku s plochou střechou. Budova navazuje na sousední vilu, se kterou však není provozně propojena. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajištěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpala znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků) a dle ústních informací podaných při místním šetření.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je dle dostupných podkladů provedená ze železobetonových panelů. Střecha je plochá s živící krytinou. Schodiště je provedené s terakovými stupni. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, z části hliníková. Dveře vstupní jsou kovové, prosklené. Podlahy jsou provedené s betonovým potěrem a z dlažby. Omítky vnitřní jsou provedené vápenné. Vnější omítky jsou provedené břízolitové, místy opadané. Obklady vnitřní jsou provedené keramické. Objekt je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci a je vytápěn centrálně.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle dostupných podkladů a dle ústních informací z místního šetření špatný. Objekt je bez údržby. Dle dostupných podkladů byla před cca 20 lety provedena výměna střešní krytiny, el. instalace a ohřevu TUV a části hyg. zázemí.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1962.

4.1.4 STAVEBNÍ PARCELA Č. 89 SE STAVBOU VILY

Jedná se o podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Na mezipodestách jsou umístěna WC. V 1. NP se nachází chodba, bývalá kantýna a skladové prostory. Ve 2. NP se nachází kanceláře.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosné vodorovné konstrukce jsou cihelné, klenbové do ocelových nosníků. Střecha je valbová s eternitovou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné kamenné. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedené z keramické dlažby a PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné. Vnější omítky jsou vápenocementové ve špatném stavu. Je patrné vzlínání vlhkosti v 1. NP. Objekt je napojen na elektro, kanalizaci, plyn a vodu. Jsou osazena otopená tělesa. K datu ocenění není vytápění funkční.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znaleckého velmi špatný. Od roku 1899 byla budova užívána jako obytný dům. V roce 1926 byl objekt zrekonstruován a v letech 1991-1995 byla provedena přestavba na současný stav, kdy byl objekt užíván jako kanceláře a sklady.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1899.

4.1.5 STAVEBNÍ PARCELA Č. 73/1 SE STAVBOU NOVÉ HALY

Jedná se o jednopodlažní vytápěnou halu, která navazuje na hlavní výrobní halu v areálu. Hala je jednolodní, prosvětlení střechy je řešeno obloukovým světlíkem.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je ocelová s opláštěním ze sendvičových panelů. Nosná vodorovná konstrukce je rovněž ocelová. Střecha je sedlová, mírného sklonu s krytinou z trapézového plechu. Okna jsou plastová. Podlaha je s drátkobetonu. Vrata jsou sekční. Objekt je vytápěn teplovzdušnými jednotkami. Je napojen na vodovod, dešťovou kanalizaci, elektro a plyn. Je osazena jeřábová dráha nosnosti 5 t.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dobrý.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 2006.

4.1.6 STAVEBNÍ PARCELA Č. 73/1 SE STAVBOU HLAVNÍ VÝROBNÍ HALY

Jedná se o hlavní výrobní halu areálu s bývalou galvanickou a lakovnou. Hala je jednopodlažní, v části se dvěma nadzemními podlažími. Haly jsou vzájemně provozně propojené. V roce 2010 byl zrušen provoz galvaniky.

Stavební popis

Nosný systém tvoří litinové sloupy a ocelové průvlaky. Obvodové stěny a dělící konstrukce jsou vyzdívané z cihel. Střecha je pilová s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou s betonovým povrchem. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Dveře jsou náplňové do ocelových zárubní. Schodiště je ocelové. Okna jsou dřevěná. Omítky vnitřní jsou vápenné, vnější omítky jsou břízolitové. Obklady vnitřní jsou provedené u sociálního zázemí. Jsou osazena otopená tělesa a teplovzdušné jednotky. Objekt je napojen na vodovod, dešťovou kanalizaci, elektro a plyn.

Na halu navazuje jednopodlažní hala bývalé galvanovny zřízená v roce 1976. Nosná svislá konstrukce je tvořena železobetonovými sloupy s cihelnou vyzdívou. Střecha je tvořena železobetonovými příhradovými vazníky se střešními panely. Střecha je sedlová. Prosvětlení je provedeno pomocí obloukového světlíku. Dále na halu navazuje hala lakovny postavená v roce 1983, v části je dvoupodlažní. Objekt je zděný. Stropní konstrukce jsou ocelové s podhledem z vlnitého plechu. Zastřešení je ocelovými příhradovými vazníky s živící krytinou. Haly jsou vzájemně provozně propojené.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektů je dle názoru znalce velmi špatný. V letech 2007-2008 byly prováděny rekonstrukce střech, podlah, el. instalace, vytápění, apod. Dle provedeného místního šetření do hlavní halové části na mnoha místech zatéká. Místy se tvoří kaluže na podlaze a voda v místech stéká po zdivu. Dochází ke korozi ocelových prvků. Střecha je ve velmi špatném stavu.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je původní stavba užívána od roku 1906. V roce 1983 byla provedena přístavba lakovny. V roce 1976 byla provedena přístavba galvaniky.

4.1.7 STAVEBNÍ PARCELA Č. 73/1 SE STAVBOU BÝVALÉ KOTELNY

Jedná se nepodsklepený zděný objekt, částečně dvoupodlažní, v části u kotlů výšky přes dvě podlaží. V objektu byla umístěna centrální kotelna areálu se třemi kotli. Ve 2. NP je skladový prostor přístupný po ocelovém schodišti. Kotelna byla zrušena a technologie byla demontována. Prostory jsou využitelné jako sklady.

Stavební popis

Nosné svislé konstrukce jsou zděné. Zastřešení hlavní části je řešeno ocelovými příhradovými vazníky. Část střechy je s dřevěným krovem. Střechy jsou sedlové s živícou krytinou. Přístavby

jsou s pultovou střechou z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové, z PVC a keramické dlažby. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce zhoršený.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je původní stavba užívána od roku 1906. V roce 1927 byla provedena přestavba.

4.1.8 STAVEBNÍ PARCELA Č. 124 S VÝROBNÍ BUDOVOU

Jedná se o nepodsklený objekt se třemi nadzemními podlažími (vč. podkroví, které je využito jako skladové plochy). V objektu je instalován nákladní výtah nosnosti 500 kg. Budova je půdorysného tvaru obdélníku se sedlovou střechou.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce nad 1. NP je cihelná klenbová do ocelových nosníků. Střecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky jsou rovněž provedené z pozinkovaného plechu. Schodiště je s kamennými stupni. Okna jsou dřevěná. Vstupní dveře jsou kovové prosklené. Vnitřní dveře jsou plné. Podlahy jsou s betonovými povrchy a PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné. Vnější omítky jsou provedené jako břízolitové. V 1. NP je proveden vnitřní obklad hlavní místnosti do cca ¼ výšky. Objekt je napojen na vodovod, dešťovou kanalizaci, elektro a plyn. V objektu je instalován nákladní výtah nosnosti 500 kg. Jsou osazena litinová otopená tělesa a teplovzdušné jednotky.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce špatný, objekt není dlouhodobě užíván ani udržován.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je původní stavba užívána od roku 1900.

4.1.9 STAVEBNÍ PARCELA Č. 124 SE STAVBOU JÍDELNY

Jedná se o stavbu, která navazuje na výše popsanou výrobní budovu. Jedná se o jednopodlažní budovu v části se dvěma nadzemními podlažími. V budově se nachází bývalá závodní jídelna, lisovna a kompresorovna.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce nad 1. NP je cihelná klenbová. Střechy jsou s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou provedené z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné. Vnější omítky jsou břízolitové. Obklady vnitřní jsou provedené v kuchyni a u sociálních zázemí. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce špatný, objekt není dlouhodobě užíván ani udržován. V roce 2003 byla nově provedena podlaha lisovny. V roce 2006 byly provedeny opravy klempířských konstrukcí.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je původní stavba užívána od roku 1900. V roce 1988 byla přistavěna lisovna.

4.1.10 STAVEBNÍ PARCELA Č. 116 SE STAVBOU VÝROBNÍ BUDOVY

Jedná se o nepodsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažími. Budova je půdorysného tvaru obdélníku s plochou střechou. V 1. NP se nachází vstup se zádvěřím, výrobní část, na kterou navazuje odmašťovna, mezisklad, výměníková stanice, sociální zařízení, úklidová komora a výtah. Ve 2. NP se nachází chodba, výrobní plochy, sklady a sociální zázemí. V budově je instalován nákladní výtah.

Stavební popis

Svislé konstrukce jsou železobetonové montované. Obvodový plášť je montovaný s dozdívkami. Střecha je plochá s živící krytinou. Schodiště je železobetonové. Okna jsou zdvojená ocelová. Dveře jsou náplňové do ocelových zárubní a ocelové. Vrata jsou ocelová. Podlahy jsou s betonovým povrchem a s keramickou dlažbou u sociálního zázemí. Obklady keramické jsou provedené u sociálního zázemí. Omítky vnitřní jsou vápenné. Vnitřní obklady jsou provedené u sociálních zázemí. Rozvody elektro 220V, 380V. Je proveden hromosvod. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce mírně zhoršený. Do objektu lokálně zatéká.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1989.

4.1.11 STAVEBNÍ PARCELA Č. 126 SE STAVBOU SKLADOVÉ HALY

Jedná se o stavbu jednopodlažního, nepodsklepeného skladu s podkrovím. Objekt je půdorysného tvaru obdélníku s pultovou střechou. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajistěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpal znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků) a dle ústních informací podaných při místním šetření.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce nad 1. NP je dle dostupných podkladů dřevěná trámová. Střecha je pultová s vlnitou krytinou. Krov je dřevěný. Podkroví je přístupné po dřevěném schodišti. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Dveře jsou plechové. Podlahy jsou s betonovým povrchem. Jsou provedené vnější omítky a část budovy je s vnějším dřevěným obkladem. Objekt je napojen na elektro.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle dostupných podkladů průměrný.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1981.

4.1.12 STAVEBNÍ PARCELA Č. 111 SE STAVBOU SKLADOVÉ HALY

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou halu. Hala je půdorysného tvaru obdélníku se sedlovou střechou a je situována při jižním okraji areálu. Jedná se o typovou halu RD HARD Jeseník. Hala je dispozičně rozdělena na dvě skladové části.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je sloupová ocelová. Je provedena podezdívka. Na sloupy jsou uložené ocelové vazníky. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Okna jsou ocelová jednoduchá. Vrata jsou plechová. Podlahy jsou provedené s betonovým povrchem. Omítky jsou provedené u soklové části. Opláštění objektu je provedeno z hliníkového plechu se zateplením. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci,

elektro a plyn. Jsou osazeny teplovzdušné jednotky. V hale je proveden snížený podhled z hliníkového plechu.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce průměrný.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1984.

4.1.13 STAVEBNÍ PARCELA Č. 117 SE STAVBOU SKLADOVÉ HALY S ČOV

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou halu, kde v části se nachází ČOV.

Stavební popis

Nosná konstrukce je ocelová rámová. Obslužné lávky a schodiště jsou ocelová. Střecha je sedlová s krytinou z trapézového plechu. Nosná konstrukce je opalštěna trapézovým plechem. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Okna jsou ocelová. Vrata jsou plechová. Podlahy jsou provedené s betonovým povrchem. Hala je v části ČOV temperována (je osazena teplovzdušná jednotka).

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce špatný, užívána je pouze část s ČOV. Kovové konstrukce korodují, údržba není prováděna.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1992.

4.1.14 STAVEBNÍ PARCELA Č. 127 SE STAVBOU SKLADU CHEMIKÁLIÍ

Jedná se o jednopodlažní objekt skladu bez podsklepení. Svislé konstrukce jsou zděné. Strop je železobetonový. Střecha je plochá s živící krytinou. Dveře jsou ocelové. Okna jsou dřevěná a ze sklobetonových tvarovek. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Objekt je užíván od roku 1961. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajištěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpal znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků).

4.1.15 STAVEBNÍ PARCELA Č. 128 SE STAVBOU SKLADU

Jedná se o objekt rozvodny zemního plynu. Objekt byl užíván jako stanice PB od roku 1978. Od roku 2000 je užíván jako rozvodna NT zemního plynu. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajištěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpal znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků).

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce je z desek Calofrig do ocelových nosníků. Střecha je plochá, ve dvou úrovních s živící krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Jsou osazené sklobetonové tvarovky. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou s betonovým povrchem. Omítky vnější jsou břízolitové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce zhoršený. V roce 2000 byly prováděny drobné stavební úpravy objektu a část nové el. instalace.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1978.

4.1.16 STAVEBNÍ PARCELA Č. 115 SE STAVBOU SKLADU HOŘLAVIN

Jedná se o jednopodlažní sklad s plochou střechou. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajištěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpal znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků).

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Střecha plochá s živčinou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Jsou osazené sklobetonové tvarovky. Vrata jsou plechová. Podlahy jsou s betonovým povrchem. Omítky vnější jsou břízolitové. Jsou provedené rozvody elektro.

Technický stav

Celkový stav objektu je průměrný.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1988.

4.1.17 STAVEBNÍ PARCELA Č. 125 SE STAVBOU SKLADU TRAFOSTANICE

Jedná se o zděný z části dvoupodlažní objekt s venkovními kobkami pro dva transformátory. Je užíván od roku 1981. V 1. NP se nachází chodba se schodištěm, rozvodna NN, prostor pro dieselagregát a dvě venkovní kobky na trafo. Ve 2. NP se nachází chodba se schodištěm a rozvodna VN. Do objektu nebyl znalcí v rámci prováděného místního šetření zajištěn přístup. Informace o stavebnětechnickém popisu a technickém stavu čerpal znalec z dostupných podkladů (znaleckých posudků).

Nosná svislá konstrukce je zděná. Střecha plochá s živčinou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Jsou osazené sklobetonové tvarovky. Vrata jsou plechová. Podlahy jsou s betonovým povrchem. Omítky vnější jsou břízolitové.

4.1.18 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení
- venkovní osvětlení
- zpevněné plochy
- přípojka vodovodu
- přípojka kanalizace
- přípojka plynu
- přípojka elektro
- studna
- přistřešky

4.1.19 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v k.ú. Hynčice u Broumova a obci Hynčice:

- stavební parcela č. 73/1 o výměře 5.758 m², jejíž součástí je stavba č.p. 54, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 89 o výměře 606 m², jejíž součástí je stavba č.p. 86, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 111 o výměře 938 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 115 o výměře 173 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 116 o výměře 759 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,

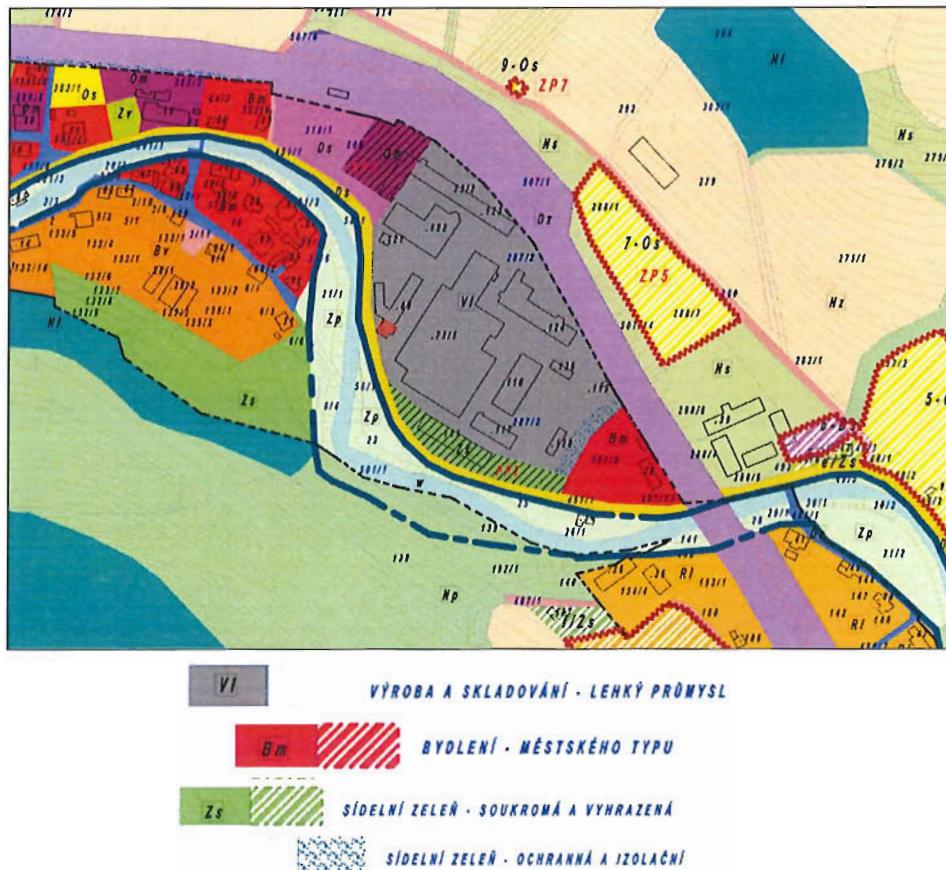
- stavební parcela č. 117 o výměře 457 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 121 o výměře 54 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 122 o výměře 1.393 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 124 o výměře 1.121 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 125 o výměře 130 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 126 o výměře 230 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 127 o výměře 72 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- stavební parcela č. 128 o výměře 1.337 m², jejíž součástí je stavba bez če/čp, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 287/2 o výměře 16.440 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 347/3 o výměře 2.944 m², zapsaná jako ostatní plocha, dobývací prostor,
- pozemková parcela č. 348/3 o výměře 809 m², zapsaná jako ostatní plocha, dobývací prostor,
- pozemková parcela č. 507/6 o výměře 2.876 m², zapsaná jako ostatní plocha, dráha.

Popis

Stavební parcely č. 73/1, 89, 111, 115-117, 121-128 a pozemková parcela č. 287/2 představují pozemky výrobního areálu. Pozemky jsou z části oplocené. Stavební parcely jsou zastavěné budovami areálu a pozemková parcela č. 287/2 představuje vnitroareálové plochy komunikací a manipulační plochy se zpevněným povrchem. Pozemky jsou rovinného charakteru. Pozemková parcela č. 507/6 je užívána jako zahrada společně s bytovým domem č.p. 74. Na pozemku se nachází trafostanice. Pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3 se nacházejí v nezastavěném území obce a jsou porostlé trvalými porosty. Dle dostupných podkladů se na pozemcích nachází vodojem a pozemky jsou dle KN evidovány jako dobývací prostory. Znalec neměl v rámci ocenění žádné informace o využití pozemků a neměl ani k dispozici žádné nájemní smlouvy. S pozemky pravděpodobně není nakládáno k datu ocenění jako s dobývacími prostory a z hlediska jejich zápisu jako dobývací prostory do KN může jít o historickou záležitost. Část pozemkové parcely č. 287/2 a č. 506/2 se nachází v ochranném pásmu železniční tratě.

Územní plán

Dle územního plánu obce Hynčice platného k datu ocenění jsou pozemky v areálu vedeny jako plochy VI – výroba a skladování (lehký průmysl), přičemž část pozemkové parcely č. 287/2 a stavební parcela č. 111 je vedena jako sídelní zeleň – soukromá a vyhrazená. Pozemková parcela č. 507/6 je vedena s funkčním využitím jako plochy Bm – bydlení – městského typu. Pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3 jsou vedené jako plochy Ns – krajinná zeleň.



4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebení 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 06/2015 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.

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 nemovitostí za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomicke životnosti staveb.

Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je znalec 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. V daném místě obce Hynčice v Broumovském výběžku se obvyklé nájemné pohybují níže, než například v okolí Náchoda. Jedná se o nevyhledávanou lokalitu běžnými investory s horší dopravní.

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 pojištění se pohybuje okolo 0,7 - 1% z reprodukční ceny staveb.

Obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměnovány, 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 rozloženy 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 kriterii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňované nemovitosti byla použita perioda 25 let a objemový podíl konstrukcí 10 %.

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 přefakturovávané 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 oceňované stavby byla zvolena sazba 50 Kč/m²/rok.

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 prodejích nemovitostí v ČR v posledním období.

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

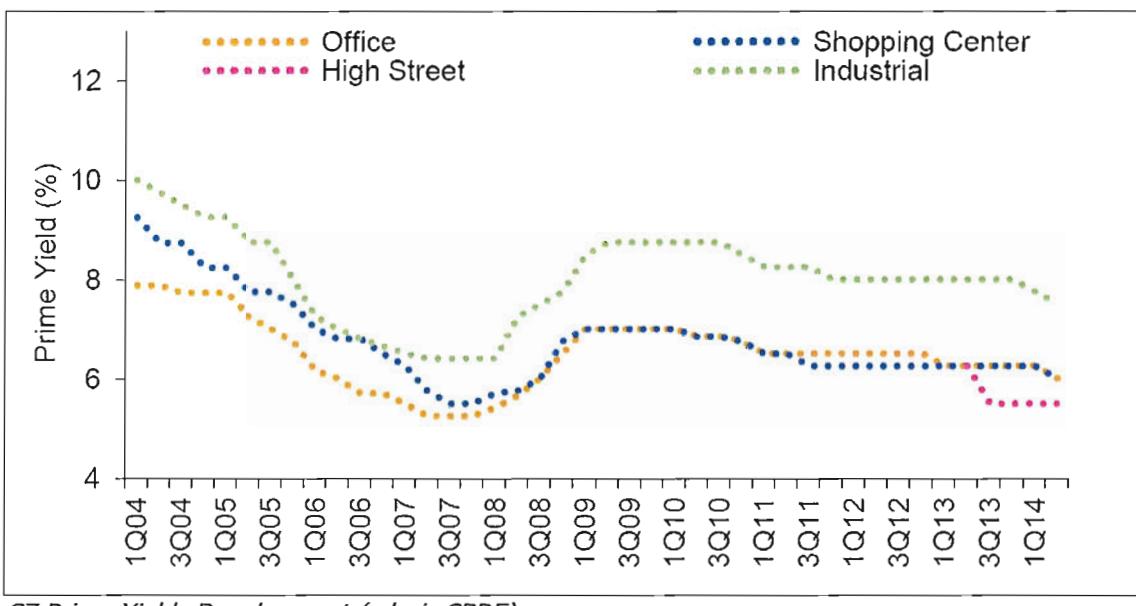
Yieldy představují celkovou výši kapitalizační míry k danému okamžiku. Základní vztah mezi kapitalizační mírou a diskontní mírou:

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

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:



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

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,

- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,
- koeficientem velikosti areálu, který zohledňuje velikost a rozsah užitných ploch oceňovaných a porovnávaných nemovitostí,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy, atd.),

V případě ocenění pozemků touto metodou jsou uplatněny ještě další koeficienty:

- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných.

Příloha č. 3

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 3.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitého majetku v k.ú. Hynčice u Broumova v obci Hynčice a okrese Náchod pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

Reprodukční cena staveb	222.739.000 Kč
Věcná hodnota	- staveb 60.937.880 Kč
	- pozemků 2.652.120 Kč
Věcná hodnota celkem	63.590.000 Kč
Výnosová hodnota areálu (se zohledněním nákladů na rekonstrukci střech na hlavní výrobní hale)	12.630.000 Kč
Porovnávací hodnota areálu	13.188.000 Kč
Výsledná hodnota areálu celkem	13.000.000 Kč
Hodnota samostatně využitelných pozemků (507/6, 347/3, 348/3)	540.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

**VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ
SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
ČINÍ**

13.540.000 Kč

SLOVY: TŘINÁCT MILIONŮ PĚT SET ČTYŘICET 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).

Upozornění a rizika

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaných nemovitostech následující zástavní práva:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 562.860,- Kč včetně příslušenství ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek ve výši 971.326,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, se sídlem Horova 824/17, 500 02 Hradec Králové – Pražské Předměstí,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 319.916,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 743.651,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 367.018,- Kč včetně příslušenství, Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na pohledávku ve výši 839.435,- Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Náchod, se sídlem Karlovo náměstí 2054, 547 01 Náchod,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0171950449 do celkové výše 1.400.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2972/05/LCD do celkové výše 18.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2973/05/LCD do celkové výše 5.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč,
- zástavní právo smluvní k zajištění veškerých budoucích pohledávek vyplývajících ze Zástavní smlouvy č. ZN/2972/05/LCD, které mohou vzniknout od 30.9.2015 do 31.12.2018, až do celkové výše 63.000.000 Kč včetně příslušenství, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč.

Dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňované pozemkové parcele č. 287/2 věcná břemena chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly po části pozemku v rozsahu vyznačeném šrafováním a označeném písmenem B v geometrickém plánu 96-61/2010 ve prospěch stavebních parcel č. 73/2 a č. 123.

Dále je ve prospěch oceňované stavební parcely č. 122 zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy motorovými i nemotorovými vozidly po části pozemku v rozsahu vyznačeném šrafováním a označeném písmenem B v geometrickém plánu 96-61/2010 přes pozemkovou parcelu č. 287/4. Tato věcná břemena nemají dle názoru znalce vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí (viz. podrobněji kap. 2.4 – *Právní stav*).

Dle výpisu z katastru nemovitostí je zapsána na LV č. 140 výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti - stavební parcely č. 73/1 – obráběcí centra dle listiny, CTS Consult, a.s., IČ 270 65 847, se sídlem Novákých 380/18, 180 00 Praha 8 – Libeň. Při místním šetření bylo znalcí zástupcem objednatele sděleno, že uvedený stroj se v místě předmětu ocenění již nenachází a byl před místním šetřením demontován a odvezen.

Oceňované stavby nejsou dle informací Národního památkového úřadu evidovány v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Dle výpisu z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí v chráněné krajinné oblasti – II.-IV. zóna.

Znalcí nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ani dle předložených podkladů (posudků již dříve k oceňovaným nemovitostem podaným) není poukazováno na ekologické zátěže. Jelikož byla v areálu provozována galvanovna, znalec se domnívá, že se ekologická zátěž může projevit.

Pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3 se nacházejí v nezastavěném území obce a jsou porostlé trvalými porosty. Dle dostupných podkladů se na pozemcích nachází vodojem a pozemky jsou dle KN evidovány jako dobývací prostory. Znalec neměl v rámci ocenění žádné informace o využití pozemků a neměl ani k dispozici žádné nájemní smlouvy.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3 se nacházejí v nezastavěném území obce a jsou porostlé trvalými porosty. Dle dostupných podkladů se na pozemcích nachází vodojem a pozemky jsou dle KN evidovány jako dobývací prostory. Znalec neměl v rámci ocenění žádné informace o využití pozemků a neměl ani k dispozici žádné nájemní smlouvy. S pozemky pravděpodobně není nakládáno k datu ocenění jako s dobývacími prostory a z hlediska jejich zápisu jako dobývací prostory do KN může jít o historickou záležitost. Část pozemkové parcely č. 287/2 a č. 506/2 se nachází v ochranném pásmu železniční tratě.

Metodické postupy

Oceňované nemovitosti se sestávají z areálu a samostatně využitelných pozemků. Hodnota oceňovaného areálu byla stanovena na základě výpočtu metody výnosové, metody porovnávací a metody nákladové.

Výnosová hodnota byla stanovena na základě diskontovaného cash-flow plynoucího z předpokládaných výnosů z pronájmu oceňovaných nemovitostí. Výnosy byly uvažovány na základě znalcem provedené analýzy obvyklého nájemného v dané lokalitě v daném místě a čase. Výnosy byly dále upraveny obsazeností prostoru 40-75% (dle typu prostoru). Náklady byly stanoveny podle postupu popsaného v kap. 4.2.2. Jelikož je oceňovaný areál ke dni ocenění prázdný a není užíván, byl do výpočtu metody výnosové uplatněn postupný nárůst obsazenosti v jednotlivých letech. V roce 2015 uvažuje znalec s obsazeností 30% a v dalších letech postupný nárůst na 75% a dále na 100%. Obsazenost 100% znamená dosažení obsazenosti na 40-75% (dle typu prostoru). Dále byly ve výpočtu metody výnosové zohledněny náklady na opravu střechy nad hlavní výrobní budovou areálu, která je ve velmi špatném stavu a budovu nelze užívat, nebo pouze z části. Náklady na opravu střechy byly stanoveny odborným odhadem znalce.

Pro podpoření reálnosti výpočtu metody výnosové byl užit i přístup porovnávací. Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota nemovitostí na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji nemovitostí porovnatelných s oceňovanými mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se stanoví výsledná hodnota. Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec nevěřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány. Náklady na opravu střechy hlavní výrobní budovy areálu nebyly ve výpočtu metody porovnávací stanoveny samostatně a následně odečteny, ale špatný stav střechy byl zohledněn přímo koeficientem technického stavu.

Aritmetickým průměrem výnosové a porovnávací hodnoty byla stanovena hodnota areálu, k níž byla přičtena hodnota samostatně situovaných pozemků.

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci dostatek informací o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

Prodejnost

Dle názoru znalce se jedná o nemovitost se zhoršenou prodejností s ohledem na jejich umístění v malé obci Hynčice v Broumovském výběžku, který je ekonomicky nejslabší částí Náchodska.

PŘÍLOHY

- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ |
| Příloha č. 2 | VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY AREÁLU |
| Příloha č. 3 | VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY AREÁLU |
| Příloha č. 4 | VÝPOČET HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ |
| Příloha č. 5 | FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY |
| Příloha č. 6 | FOTOKOPIE MAPY ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ |
| Příloha č. 7 | FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍCH MAP |
| Příloha č. 8 | FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ |
| Příloha č. 9 | FOTOGRAFIE |

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podařená plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	zatík užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opatření (odhad)	rozestavěnost
Administrativní budova s výrobní částí	St. 122	2 NP, podkroví	1 393,0	2 048,8	-	12 095,3	1 863	152	200	75%	-
Vrátnice	St. 121	1 NP	60,0	54,0	-	180,0	1 966	49	80	61%	-
Budova řádovna a sociálních zařízení č.p. 86	St. 89	2 NP	352,8	590,5	-	2 499,6	1 962	53	60	88%	-
Vila č.p. 86	St. 89	1 PP, 2 NP, podkroví	152,2	243,6	-	1 884,1	1 899	116	150	77%	-
Nová hala	St. 73/1	1 NP, 2 NP v části	624,9	593,6	-	4 490,5	2 006	9	80	11%	-
Hlavní výrobní hala	St. 73/1	1 NP, 2 NP v části	4 289,1	4 421,9	-	30 809,7	1 906	109	120	88%	-
Budova bývalé kotelny	St. 73/1	1 NP, 2 NP v části	718,5	720,4	-	6 357,5	1 906	109	120	85%	-
Budova výrobní	St. 124	3 NP	471,0	1 201,1	-	3 963,3	1 900	115	120	90%	-
Budova řádovna a lisovny	St. 124	1 NP	634,1	507,3	-	3 952,9	1 900	115	120	90%	-
Výrobní budova	St. 116	2 NP	759,0	1 371,8	-	6 940,3	1 969	26	80	50%	-
Skladová hala	St. 126	1 NP	230,0	204,5	-	1 149,2	1 981	34	80	43%	-
Skladová hala s čOV	St. 111	1 NP	938,0	876,9	-	5 085,3	1 984	31	80	60%	-
Skladová hala s čOV	St. 117	1 NP	457,0	434,2	-	4 227,0	1 992	23	60	50%	-
Sklad chemikálií	St. 127	1 NP	72,0	64,8	-	1 499,4	1 961	54	80	58%	-
Sklad	St. 128	1 NP	127,9	115,1	-	632,9	1 978	37	80	6%	-
Sklad hořlavin	St. 115	1 NP	148,3	134,1	-	731,0	1 988	27	80	34%	-
Trafostanice	St. 125	2 NP	77,8	132,0	-	958,3	1 981	34	80	43%	-
CELKEM	-	-	11 305,5	13 714,5	-	87 659,3	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient využití (0,3 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opatření Kč	nedokončenosť Kč	věcná hodnota Kč
Administrativní budova s výrobní částí	801,61	5 277	0,60	12 095	38 295,981	1 914,799	4 595,518	44 806,297	34 052,786	0
Vrátnice	801,65	8	0,40	180	474,624	23,731	56,955	555,310	340,127	215,183
Budova řádovna a sociálních zařízení č.p. 86	801,21	1	0,50	2 470	8 278,099	41,905	939,372	9 685,416	0	1 129,961
Vila č.p. 86	803,92	1	0,70	1 484	4 351,958	217,988	522,235	5 091,791	3 937,652	0
Nová hala	811,21	7	0,55	4 490	7 489,637	374,482	898,756	8 762,876	985,824	0
Hlavní výrobní hala	811,11	1	0,40	30 810	645,825	2 332,291	587,999	54 575,616	46 389,273	0
Budova bývalé kotelny	812,79	1	0,40	6 357	11 026,379	551,319	1 233,165	12 905,863	10 965,734	0
Budova výrobní	811,11	1	0,90	5 063	17 247,961	862,398	2 069,755	20 180,115	18 162,103	0
Budova řádovna a lisovny	801,85	1	0,35	3 963	7 567,625	378,381	908,115	8 954,122	7 968,710	0
Výrobní budova	811,11	0	0,60	6 940	16 749,168	837,208	2 009,300	19 590,676	9 795,338	0
Skladová hala	811,69	0	0,50	1 149	1 728,971	86,449	207,477	2 022,897	859,731	0
Skladová hala	811,69	7	0,55	5 909	8 969,103	448,453	1 076,292	10 493,851	6 296,310	0
Skladová hala s čOV	811,69	7	0,60	4 227	6 989,912	349,986	839,989	8 189,897	4 094,949	0
Sklad chemikálií	812,79	1	0,40	149	25,149	69,958	682,408	0	221,678	0
Sklad	812,79	1	0,40	633	1 057,684	54,884	131,722	1 284,291	834,789	449,502
Sklad hořlavin	812,79	1	0,45	781	1 523,829	761,191	182,859	1 782,880	601,722	0
Trafostanice	812,79	1	0,55	958	2 285,354	114,268	274,242	2 673,864	1 136,392	0
CELKEM	-	-	-	181 310 991	9 065 505	21 757 211	212 132 806	155 437 263	0	56 695 543

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (Mj)	množství Mj	material	stáří roky	opatření, nedokončenosť	JKSO Kč/Mj	cena za jednotku Kč/Mj	reprodukční cena Kč	opatření, nedokončenosť Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	%	5	-	-	60%	-	-	-	10 606 640	6 363 984
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	-	10 606 640	4 242 656

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Soubor pozemků areálu Hynčice, okres Náchod zdroj informací:	Komerční pozemky Česká Skalice, okres Náchod Internet, realitní inzerce	Komerční pozemky Nyklíčkova, Česká Skalice Malá Skalice Internet, realitní inzerce	Komerční pozemek Meziměstí, okres Náchod Internet, realitní inzerce	Komerční pozemek Vysokov, okres Náchod Internet, realitní inzerce
fotografie není k dispozici				
	<p>Soubor rovinatých pozemků určený v Územním plánu k výstavbě komerčních objektů (sloužících zejména ke skladování, řemeslné výrobě, stavby občanské vybavenosti, servisů a opravny, čerpací stanice apod..) je umístěn mezi mezinárodní páteřovou komunikací E 67 (Hradec Králové – PL) a vlakovým nádražím. Svoji polohou je mimořádně vhodný také pro reklamní a prezentační účely. Přístup je zajištěn po zpevněné obecní komunikaci. Elektřina u pozemku, kanalizace a plyn přímo na parcele. Celková výměra 5 761 m².</p>	<p>Pozemky v České Skalici nedaleko středu města v katastru Malá Skalice. Pozemky jsou rovinaté, na hranici pozemku všechna média: elektrický proud, obecní vodovod, zemní plyn kanalizační připojka. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci. Dle územního plánu města určené ke stavbě výrobní, skladovací nebo komerční haly, např. ke stavbě prodejního centra, sídla firmy nebo prodejního skladu. Možný prodej všech pozemků najednou nebo i jednotlivých parcel samostatně.</p>	<p>Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 28 969 m² nacházející se ve městě Meziměstí, okrese Náchod. Má přibližně 2790 obyvatel a rozlohu 2571,19 ha. Pozemek je určen převážně pro komerční využití.</p>	<p>Rovnatý pozemek určený Územním plánum k výstavbě objektů občanské vybavenosti umístěný na okraji průmyslové zóny (rozsáhlý výrobní areál společnosti Mesa Parts). Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci. Nesporou výhodou možnost prezentace vzhledem k páteřní komunikaci Hradec Králové - PL.</p>

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Výměra pozemku (m ²)	29 468	5 761	27 506	28 969	8 472
Prodejní/nabídková cena	-	1 440 250	6 876 500	2 896 900	2 100 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	250	250	100	248
Koeficient prodejnosti	-	0,80	0,75	0,90	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	200	188	90	198

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Poloha		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,75	0,80	0,95	0,75
Dopravní dostupnost		lepší	lepší	obdobná	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	0,80	0,90	1,00	0,75
Velikost pozemku		menší	možný prodej i po částech	obdobná	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,75	0,85	1,00	0,80
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		lepší	obdobné	obdobné	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	0,90	1,00	1,00	0,90

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		250	250	100	248
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		81	115	86	80
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) (zaokrouhleno)	90				

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací:
cena použitá ve výpočtu:

internet, realitní inzerce
90 Kč/m²

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
			m ²	Kč/m ²	Kč	
St. 73/1	zastavěná plocha a nádvoří	VI - výroba a skladování, lehký průmysl	5 758	90	518 220	
St. 89	zastavěná plocha a nádvoří		606	90	54 540	
St. 111	zastavěná plocha a nádvoří		938	90	84 420	
St. 115	zastavěná plocha a nádvoří		173	90	15 570	
St. 116	zastavěná plocha a nádvoří		759	90	68 310	
St. 117	zastavěná plocha a nádvoří		457	90	41 130	
St. 121	zastavěná plocha a nádvoří		54	90	4 860	
St. 122	zastavěná plocha a nádvoří		1 393	90	125 370	
St. 124	zastavěná plocha a nádvoří		1 121	90	100 890	
St. 125	zastavěná plocha a nádvoří		130	90	11 700	
St. 126	zastavěná plocha a nádvoří		230	90	20 700	
St. 127	zastavěná plocha a nádvoří		72	90	6 480	
St. 128	zastavěná plocha a nádvoří		1 337	90	120 330	
287/2	ostatní plocha, ostatní komunikace		16 440	90	1 479 600	
CELKEM			29 468	-	2 652 120	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	212 132 806	155 437 263	56 695 543
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	10 606 640	6 363 984	4 242 656
Pozemky	-	-	2 652 120
CELKEM	222 739 000	161 801 000	63 590 000

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové až.plochy m ²	nová hala m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	venkovní zpevněné plochy m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Administrativní budova s výrobní částí	965				1 033					2 049
Vrátnice										
Budova šatren a sociálních zařízení č.p. 86				591						
Vila č.p. 86				244						
Nová hala				594						
Hlavní výrobní hala						4 422				
Budova bývalé kotelny			720							720
Budova výrobní			1 201							1 201
Budova jidelný a lisevny			507							507
Výrobní budova					1 372					1 372
Skladová hala			205							205
Skladová hala			877							877
Skladová hala s ČOV			434							434
Hala ČOV								0		0
Sklad chemikálií			65							65
Sklad			115							115
Sklad hořlavin			148							148
Trafo stanice									132	132
Vnější zpevněné plochy							3 500	3 500		
Celkem	965	0	5 107	594	1 033	5 794	0	3 500	237	13 729

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové až.plochy m ²	nová hala m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	venkovní zpevněné plochy m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	965	0	5107	594	1033	5794	0	4000	237	13729
Průměrná roční obsazenost	60% 600	60% 400	75% 650	60% 500	60% 400	60% 500	0	40%	24	0
Sázka ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	347,4	0,0	1 225,6	289,4	247,9	1 738,1	0,0	38,4	0,0	3 886,8
Výše ročního nájemného (tis. Kč)										
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obyčejným nájemním	347,4	0,0	1 225,6	289,4	247,9	1 738,1	0,0	38,4	0,0	3 886,8
Celkem	965	0	5 107	594	1 033	5 794	0	3 500	237	13 729

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	zpísob výpočtu	výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu	171,5
Pojištění staveb	0,7 promile z reprodukční ceny	155,9
Běžná správa a údržba	(13729 m ² * 50 Kč/m ² /rok)	686,5
Tvrdá režim na obnovu a modernizaci staveb	(ohnova 10% konstrukcí každých 25 let)	848,5
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		1 862,4

Příloha č. 2 - Výpočet výnosové hodnoty

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2015	2016	2017	2018	2019	další
Index spotřebitelských cen	0,30%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Index nájemného nebytových prostor	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor	1 166,0	2 915,1	3 906,2	3 945,3	4 004,4	4 084,5
<i>postupný nárůst obsazenosti areálu</i>	<i>30%</i>	<i>75%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
- smlouvy s obvyklým nájemným (bez nárůstu obsazenosti)	3 886,8 (0,00%)	3 886,8 (0,50%)	3 906,2 (1,00%)	3 945,3 (1,50%)	4 004,4 (2,00%)	4 084,5 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 166,0	2 915,1	3 906,2	3 945,3	4 004,4	4 084,5

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Daň z nemovitosti	171,5 (0,30%)	172,0 (1,50%)	174,6 (1,70%)	177,5 (1,90%)	180,9 (2,00%)	184,5 (2,00%)
Pojištění staveb	155,9 (0,30%)	156,4 (1,50%)	158,7 (1,70%)	161,4 (1,90%)	164,5 (2,00%)	167,8 (2,00%)
Běžná správa a údržba	686,5 (0,00%)	686,5 (0,50%)	689,9 (1,00%)	696,8 (1,50%)	707,2 (2,00%)	721,4 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	848,5 (0,00%)	848,5 (0,50%)	852,8 (1,00%)	861,3 (1,50%)	874,2 (2,00%)	891,7 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	1 862,4	1 863,4	1 876,0	1 897,1	1 926,9	1 965,4

Čistý zisk

Položka	zbytek r. 2015	2016	2017	2018	2019	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	613,4 (150,00%)	2 915,1 (34,00%)	3 906,2 (1,00%)	3 945,3 (1,50%)	4 004,4 (2,00%)	4 084,5 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	979,7 (0,05%)	1 863,4 (0,68%)	1 876,0 (1,12%)	1 897,1 (1,57%)	1 926,9 (2,00%)	1 965,4 (2,00%)
Čistý zisk (tis. Kč)	-366,3	1 051,7	2 030,2	2 048,2	2 077,6	2 119,1

Diskontní míra

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Kapitalizační míra (odvozená z realizovaných yieldů)	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Tempo růstu	0,00%	0,30%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Celková výše diskontní míry	12,00%	12,30%	13,50%	13,70%	13,90%	14,00%

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	-345,1	882,3	1 500,7	1 331,5	1 185,8	1 061,0
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulované	-345,1	537,2	2 037,9	3 369,4	4 555,2	5 616,2
Perpetuita k jednotlivým rokům	8 257,1	14 193,7	12 616,2	11 255,1	10 079,2	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	10 079,2					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitosti (tis.Kč)	14 634,0					

Výnosová hodnota	14 634 000 Kč
Náklady na úpravu střechy - možnost užívání haly (odhad)	2 000 000 Kč
Výsledná hodnota stanovená výnosovým přístupem (zaokrouhleno)	12 630 000 Kč

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Areál Hynčice u Broumova, okres Náchod zdroj informací:	Výrobní areál Národní č.p. 479, Úpice, okr. Trutnov internet, reální inzerce	Komerční areál Jiřího z Poděbrad č.p. 324, Hronov internet, reální inzerce	Komerční areál Lidická č.p. 191, Broumov - Velká Ves internet, reální inzerce
 k dispozici	 	Prodej komerčního areálu v Hronově s nebytovými prostory, skladovacími halami, bytovým domem s 20 ti byty, rekreačním domkem, rybníkem a lesem. V bytovém domě který prošel kompletní rekonstrukcí se nachází 19 pronajatých bytových jednotek u kterých jsou sjednány nájemní smlouvy s tržním nájemním s tříměsíční výpovědní lhůtou. Součástí tohoto bytového domu je i samostatný, nově vybudovaný, luxusní byt 3+1 výměře cca 350 m ² . Příslušenství tohoto bytu tvoří poslovna, vřívka, sauna a tenisový kurt s vlastním sociálním zázemím. Další příslušenství tvoří tzv. společenská místnost s barem, videoprojekcí, profi ozvučením a osvětlením. Dále se tu nachází cca 500 m ² skladových, či výrobních	Předmětem nabídky jsou nemovitě včetně tvořící areál bývalé provozovny sběrných surovin včetně součásti příslušenství, kterým jsou mimo jiné zpevněné plochy (panelové, asfaltové, betonové), připojky inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro). Areál se nachází v obci Broumov v blízkosti na centrum obce, vedle vlakového nádraží Broumov. Nemovitost je napojena na veřejný rozvod vody, kanalizace a elektro, v místě je možnost připojení i na plynovod. Přístup i příjezd do areálu je ze severní strany po zpevněné veřejné komunikaci.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Výměra pozemku (m ²)	29 468	10 502	17 236	14 975
Užitná plocha (m ²)	13 714	4 617	3 022	2 000
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	8 300 000	22 900 000	5 000 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	1 798	7 578	2 500
Koefficient prodejnosti	-	0,85	0,75	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	1 528	5 683	2 000

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Poloha				
Koefficient polohy	-	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Dopravní dostupnost				
Koefficient dopravní dostupnosti	-	0,85	0,70	0,90
Technický stav				
Koefficient technického stavu	-	lepší	lepší	obdobná
Vybavenost budov				
Koefficient vybavení	-	0,95	0,90	1,00
Funkční využitelnost				
Koefficient funkční využitelnosti	-	lepší	lepší	lepší
Velikost areálu				
Koefficient areálu	-	0,85	0,65	0,85
Velikost pozemku				
Koefficient velikosti pozemku	-	obdobná	obdobná	obdobná
		1,00	1,00	1,00
		obdobná	obdobná	obdobná
		1,00	větší	větší
		menší	menší	menší
		0,80	0,80	0,90
		0,60	0,60	0,60
		menší	menší	menší
		1,05	1,05	1,05

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)				
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)				
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	962	1 798	7 578	2 500
Užitná plocha (m ²)	13 714	844	1 173	868
Porovnávací hodnota (Kč)	13 187 746			
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	13 188 000			

Porovnávací hodnota

13 188 000 Kč

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Číslo parceley	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
			m ²	Kč/m ²	Kč	
347/3	ostatní plocha, dobývací prostor	Ns*	2 944	20	58 880	
348/3	ostatní plocha, dobývací prostor		809	20	16 180	
507/6	ostatní plocha, dráha	Bm*	2 876	160	460 160	
			-	6 629	-	535 220

Hodnota samostatně využitelných pozemků (zaokrouhleno)

540 000 Kč

* Bm - bydlení městského typu, NS - krajinná zeleň, plochy smíšené nezastavěného území

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Pozemková parcela č. 507/6 Hynčice u Broumova, okres Náchod zdroj informací:	Stavební pozemek pro býdlení Školní, Meziměstí internet, realitní inzerce	Stavební pozemek pro býdlení Broumov - Velká Ves, okres Náchod internet, realitní inzerce	Stavební pozemek pro býdlení Heřmánkovice - Janovičky, okres Náchod internet, realitní inzerce
			

Základní údaje

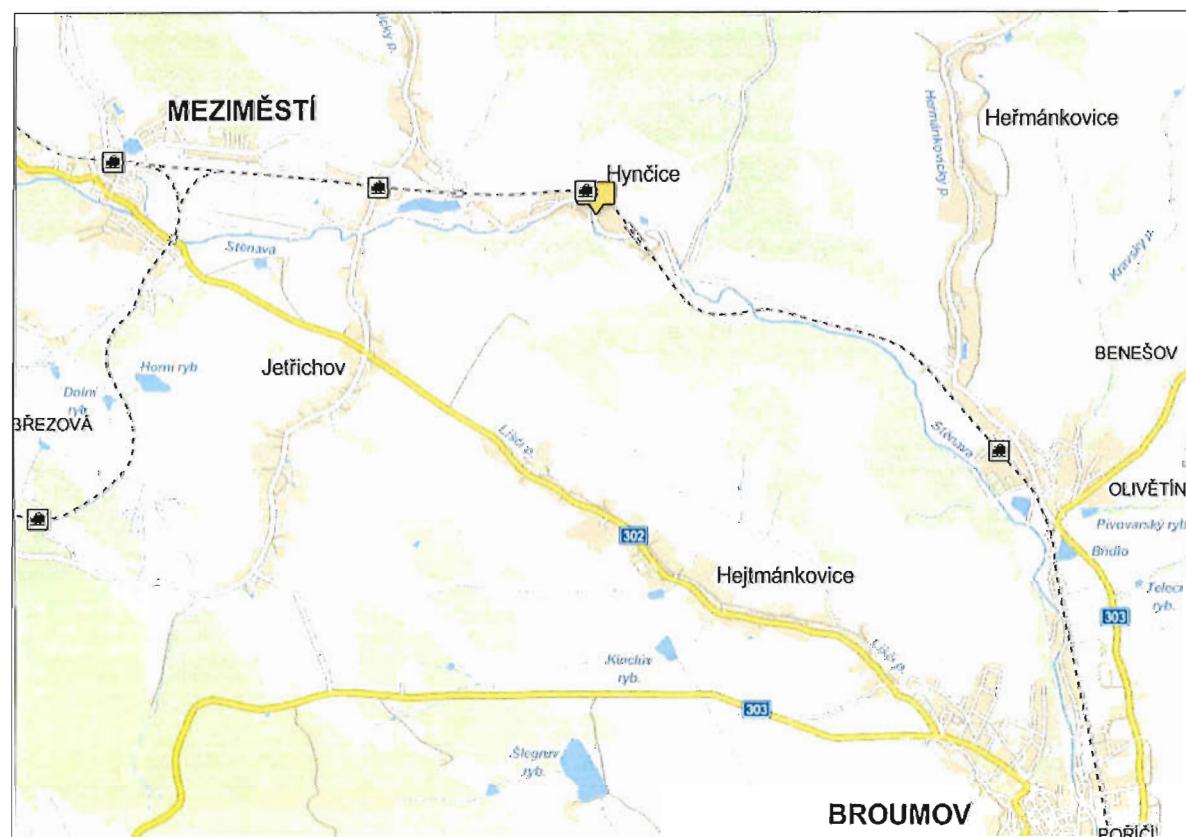
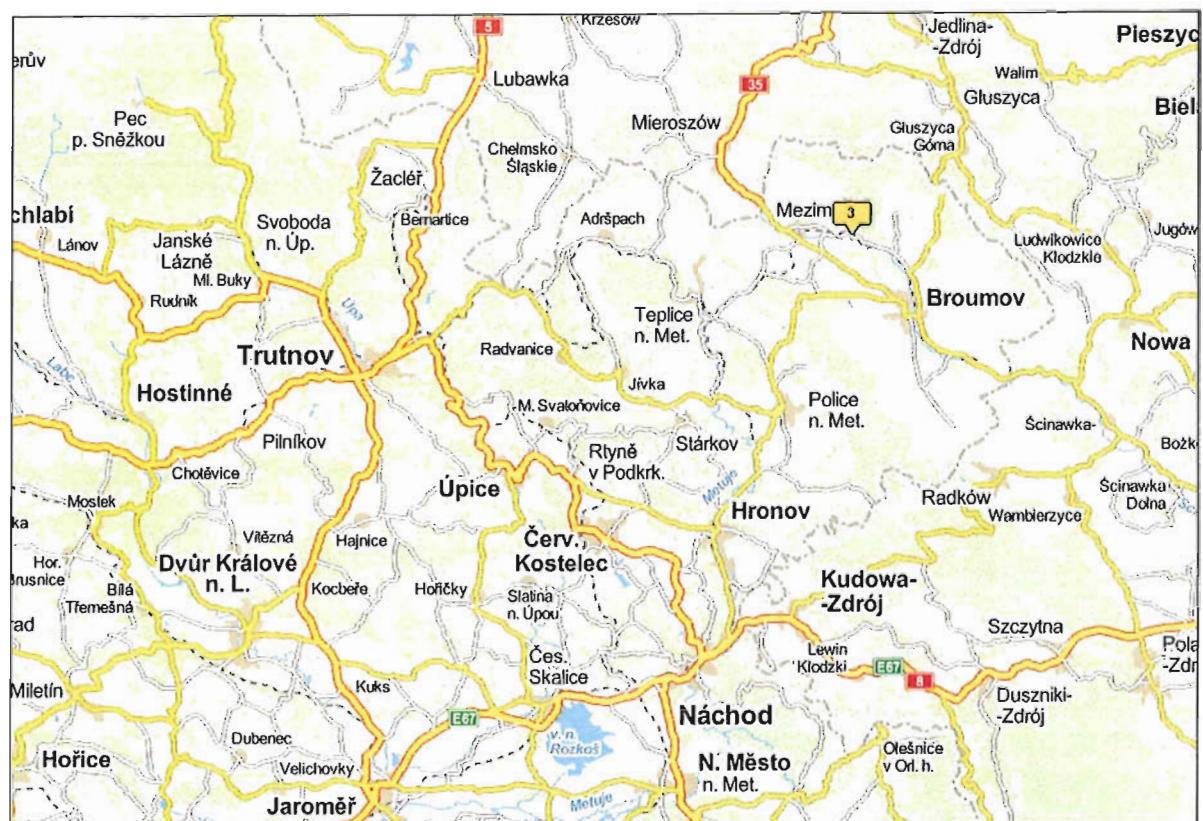
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	2 876	816	3 092	685
Prodejní/nabídková cena	-	180 000	309 200	229 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	221	100	334	
Koefficient prodejnosti	-	0,90	0,98	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	199	98	267

Porovnání

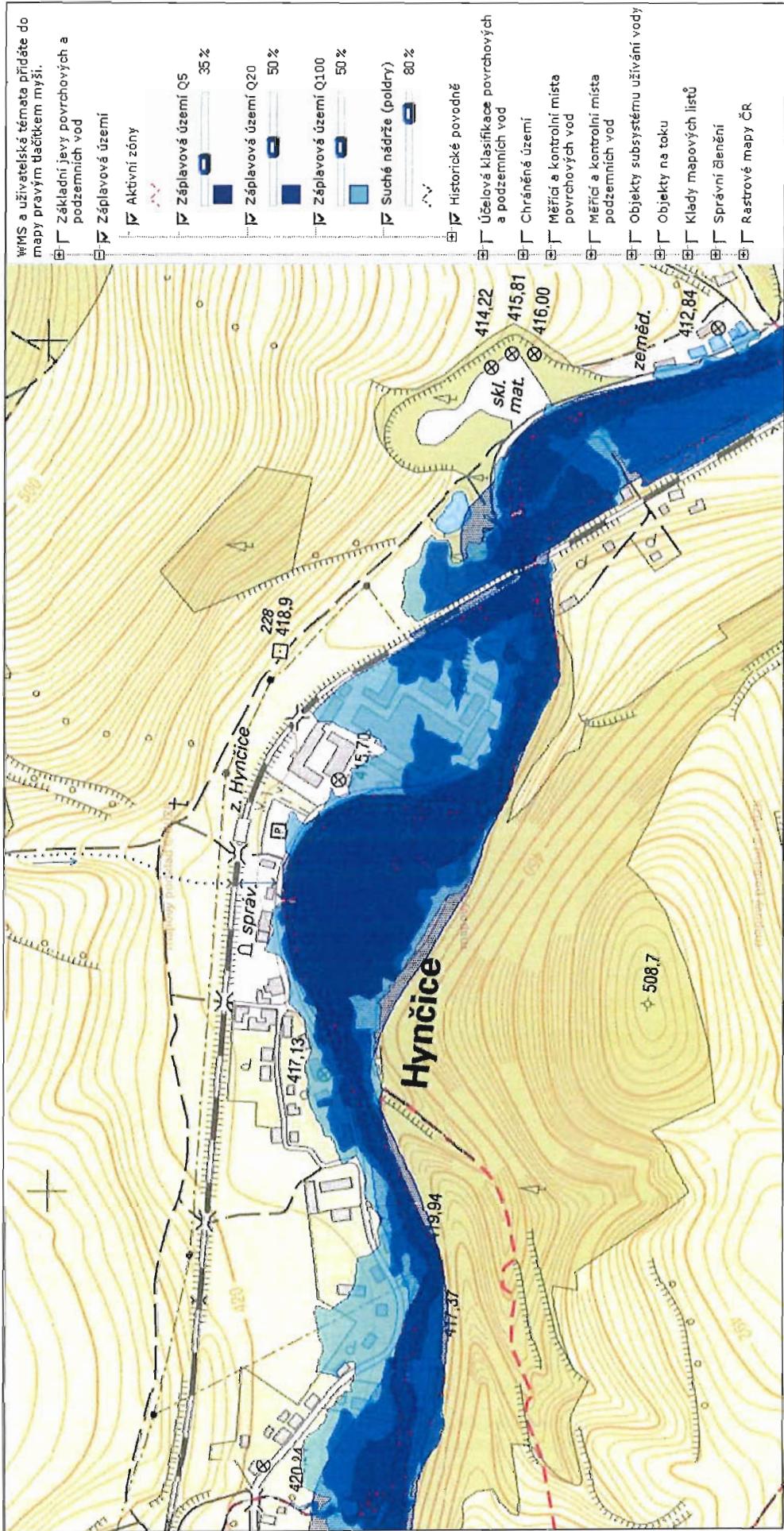
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha				
Koefficient polohy	-	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Dopravní dostupnost				
Koefficient dopravní dostupnosti	-	obdobná	obdobná	obdobná
Velikost pozemku				
Koefficient velikosti pozemku	-	1,00	1,00	1,00
Vybavenost pozemků				
Koefficient vybavení	-	menší	větší	menší
Intenzita využití pozemků				
Koefficient intenzity využití	-	0,90	1,03	0,90
Možnost zastavění				
Koefficient možnosti zastavění	-	obdobná	menší	menší

Výsledná porovnávací hodnota

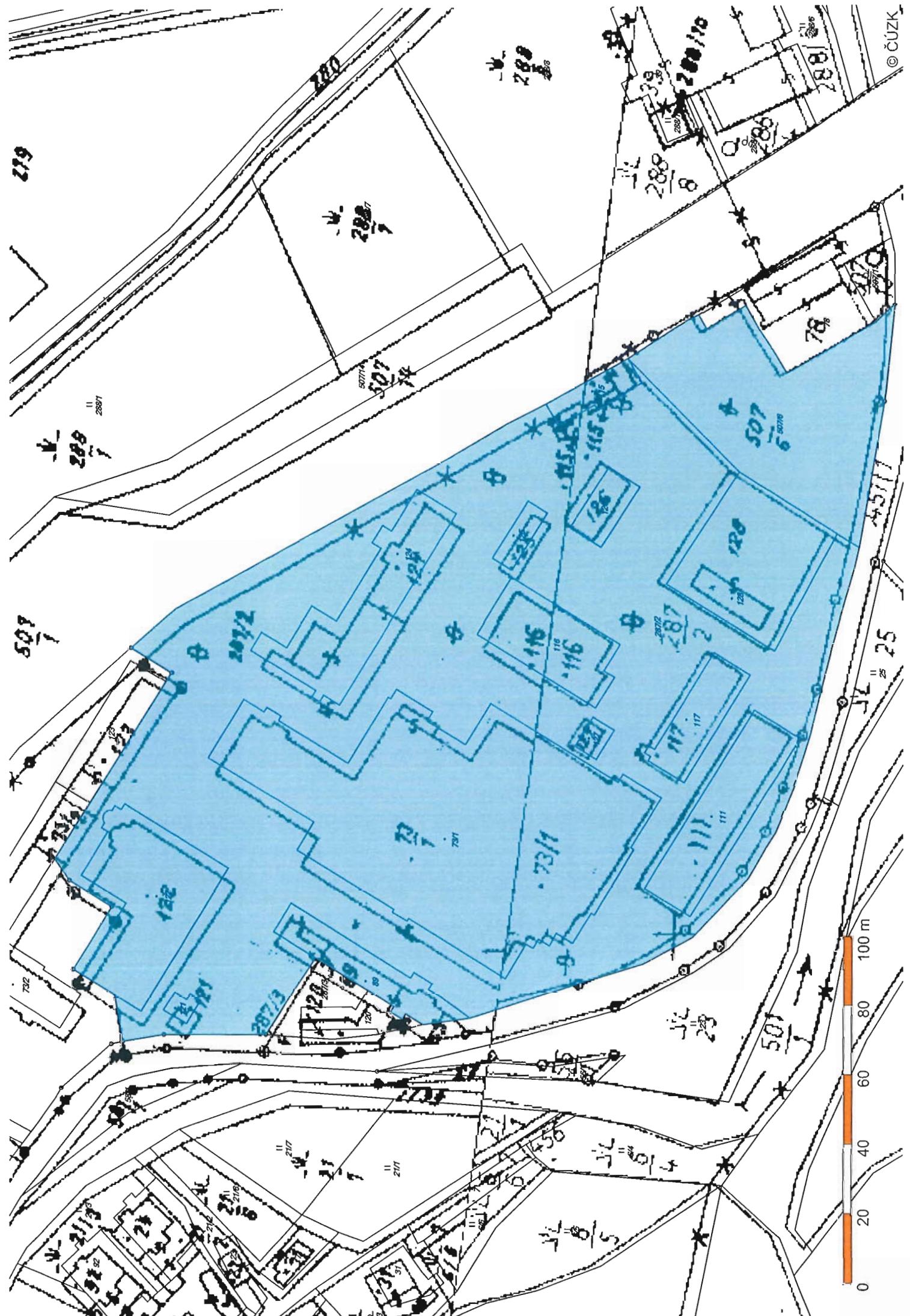
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		221	100	334
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		161	95	227
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) (zaokrouhleno)	160			



Všeobecná mapa



Záplavová území, zdroj: <http://webmap.dppcr.cz>





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolveční řízení, č.j.: 1 pro Martina Jinochová Matyášová, JUDr.
Mgr.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Broumovské strojírny Hynčice, a.s., 54983 Hynčice	64789284	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 73/1	5758	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Na pozemku stojí stavba: Hynčice, č.p. 54, prům.obj		
st. 89	606	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: Hynčice, č.p. 86, bydlení		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89		
st. 111	938	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111		
st. 115	173	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 115		
st. 116	759	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116		
st. 117	457	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 117		
st. 121	54	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 121		
st. 122	1393	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 122		
st. 124	1121	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124		
st. 125	130	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 125		
st. 126	230	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
		Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj		
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 126		
st. 127	72	zastavěná plocha a		chráněná krajinná

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

nádvoří

oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 127

St. 128 1337 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 128

287/2 16440 ostatní plocha

ostatní
komunikace

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

347/3 2944 ostatní plocha

dobývací prostor

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

348/3 809 ostatní plocha

dobývací prostor

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

507/6 2876 ostatní plocha

dráha

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

Stavby

Type stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Hynčice, č.p. 54

prům.obj

St. 73/1

chráněná krajinná oblast -
II.-IV.zóna

B1 Jiná práva

Type vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

motorovými i nemotorovými vozidly po části pozemku v rozsahu vyznačeném šrafováním a označeném písmenem A v geom.plánu 96-61/2010

Parcela: St. 122

Parcela: 287/4

V-183/2011-605

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2011.

V-183/2011-605

C Omezení vlastnického práva

Type vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na pohledávku ve výši 562.860,-Kč včetně příslušenství

Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

Parcela: St. 111

V-1185/2015-605

Parcela: St. 115

V-1185/2015-605

Parcela: St. 116

V-1185/2015-605

Parcela: St. 117

V-1185/2015-605

Parcela: St. 121

V-1185/2015-605

Parcela: St. 122

V-1185/2015-605

Parcela: St. 124

V-1185/2015-605

Parcela: St. 125

V-1185/2015-605

Parcela: St. 126

V-1185/2015-605

Parcela: St. 127

V-1185/2015-605

Parcela: St. 128

V-1185/2015-605

Parcela: St. 73/1

V-1185/2015-605

Parcela: St. 89

V-1185/2015-605

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	287/2	V-1185/2015-605
Parcela:	347/3	V-1185/2015-605
Parcela:	348/3	V-1185/2015-605
Parcela:	507/6	V-1185/2015-605
Stavba:	Hynčice, č.p. 54	V-1185/2015-605

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46004-220/8030/11.02.2015-00208/Pol ze dne 11.02.2015.

Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 09.03.2015.

V-1185/2015-605

Pořadí k 13.02.2015 09:30

○ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši 971.326,- Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 111	V-734/2015-605
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: St. 115	V-734/2015-605
Královéhradecký kraj, Horova	Parcela: St. 116	V-734/2015-605
824/17, Pražské Předměstí, 50002	Parcela: St. 117	V-734/2015-605
Hradec Králové	Parcela: St. 121	V-734/2015-605
	Parcela: St. 122	V-734/2015-605
	Parcela: St. 124	V-734/2015-605
	Parcela: St. 125	V-734/2015-605
	Parcela: St. 126	V-734/2015-605
	Parcela: St. 127	V-734/2015-605
	Parcela: St. 128	V-734/2015-605
	Parcela: St. 73/1	V-734/2015-605
	Parcela: St. 89	V-734/2015-605
	Parcela: 287/2	V-734/2015-605
	Parcela: 347/3	V-734/2015-605
	Parcela: 348/3	V-734/2015-605
	Parcela: 507/6	V-734/2015-605
	Stavba: Hynčice, č.p. 54	V-734/2015-605

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro

Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-158679/2015 /2709-00540-609173 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2015. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Náchod

V-734/2015-605

Pořadí k 28.01.2015 15:16

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-734/2015-605

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-158679/2015 /2709-00540-609173 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2015. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Náchod

V-734/2015-605

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-734/2015-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat. území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.-158679/2015 /2709-00540-609173 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2015. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Náchod

v-734/2015-605

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
na pohledávku ve výši 319.916,-kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 111	v-7477/2014-605
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: St. 115	v-7477/2014-605
sociálního zabezpečení Náchod,	Parcela: St. 116	v-7477/2014-605
Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod	Parcela: St. 117	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 121	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 122	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 124	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 125	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 126	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 127	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 128	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 73/1	v-7477/2014-605
	Parcela: St. 89	v-7477/2014-605
	Parcela: 287/2	v-7477/2014-605
	Parcela: 347/3	v-7477/2014-605
	Parcela: 348/3	v-7477/2014-605
	Parcela: 507/6	v-7477/2014-605
	Stavba: Hynčice, č.p. 54	v-7477/2014-605

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.46004/018770/14/220/Pol ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2014. Zápis proveden dne 04.11.2014.

v-7477/2014-605

Pořadí k 10.10.2014 09:57

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
na pohledávku ve výši 743.651,-Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 111	v-6747/2014-605
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: St. 115	v-6747/2014-605
sociálního zabezpečení Náchod,	Parcela: St. 116	v-6747/2014-605
Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod	Parcela: St. 117	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 121	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 122	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 124	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 125	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 126	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 127	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 128	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 73/1	v-6747/2014-605
	Parcela: St. 89	v-6747/2014-605
	Parcela: 287/2	v-6747/2014-605
	Parcela: 347/3	v-6747/2014-605
	Parcela: 348/3	v-6747/2014-605
	Parcela: 507/6	v-6747/2014-605
	Stavba: Hynčice, č.p. 54	v-6747/2014-605

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Povinnost k

zákon č. 582/1991 Sb.) 46004/016812/14/220/Pol ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.09.2014. Zápis proveden dne 10.10.2014.

V-6747/2014-605

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 46004-016812/2014 220/Pol. Právní moc ke dni 02.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014.

Z-5599/2014-605

Pořadí k 16.09.2014 10:10

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 367.018,- Kč včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 111	V-5899/2014-605
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: St. 115	V-5899/2014-605
sociálního zabezpečení Náchod,	Parcela: St. 116	V-5899/2014-605
Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod	Parcela: St. 117	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 121	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 122	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 124	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 125	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 126	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 127	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 128	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 73/1	V-5899/2014-605
	Parcela: St. 89	V-5899/2014-605
	Parcela: 287/2	V-5899/2014-605
	Parcela: 347/3	V-5899/2014-605
	Parcela: 348/3	V-5899/2014-605
	Parcela: 507/6	V-5899/2014-605
	Stavba: Hynčice, č.p. 54	V-5899/2014-605

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj.46004/014791/14/220/Pol ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014.

V-5899/2014-605

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 46004-014791/2014 220/Pol. Právní moc ke dni 05.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014.

Z-4972/2014-605

Pořadí k 19.08.2014 10:28

- Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 839.435,-Kč návrh ze dne 21.11.2012

Okresní správa sociálního	Parcela: St. 111	Z-11963/2012-605
zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí	Parcela: St. 115	Z-11963/2012-605
2054, 54701 Náchod	Parcela: St. 116	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 117	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 121	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 122	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 124	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 125	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 126	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 127	Z-11963/2012-605
	Parcela: St. 128	Z-11963/2012-605

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 73/1	Z-11963/2012-605
Parcela: St. 89	Z-11963/2012-605
Parcela: 287/2	Z-11963/2012-605
Parcela: 347/3	Z-11963/2012-605
Parcela: 348/3	Z-11963/2012-605
Parcela: 507/6	Z-11963/2012-605
Stavba: Hynčice, č.p. 54	Z-11963/2012-605

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Náchodě
7 E-288/2012 -11 ze dne 23.11.2012. Právní moc ke dni 22.12.2012.

Z-11963/2012-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0171950449 do celkové výše 1.400.000,-Kč včetně příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 287/2 V-180/2011-605
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.01.2011.

V-180/2011-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 20.12.2023 do celkové výše 1.400.000,-Kč včetně příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 287/2 V-180/2011-605
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.01.2011.

V-180/2011-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 2972/05/LCD do celkové výše CZK 18.000.000,- včetně příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 111 V-3808/2005-605
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: St. 115 V-3808/2005-605
RČ/IČO: 45244782 Parcela: St. 116 V-3808/2005-605

Parcela: St. 117	V-3808/2005-605
Parcela: St. 121	V-3808/2005-605
Parcela: St. 122	V-3808/2005-605
Parcela: St. 124	V-3808/2005-605
Parcela: St. 125	V-3808/2005-605
Parcela: St. 126	V-3808/2005-605
Parcela: St. 127	V-3808/2005-605
Parcela: St. 128	V-3808/2005-605
Parcela: St. 73/1	V-3808/2005-605
Parcela: St. 89	V-3808/2005-605
Parcela: 287/2	V-3808/2005-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	347/3	V-3808/2005-605
Parcela:	348/3	V-3808/2005-605
Parcela:	507/6	V-3808/2005-605
Stavba:	Hynčice, č.p. 54	V-3808/2005-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2005.

v-3808/2005-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 2973/05/LCD do celkové výše CZK 5.000.000,- včetně příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela: St. 111	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 115	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 116	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 117	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 121	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 122	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 124	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 125	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 126	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 127	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 128	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 73/1	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 89	V-3808/2005-605
	Parcela: 287/2	V-3808/2005-605
	Parcela: 347/3	V-3808/2005-605
	Parcela: 348/3	V-3808/2005-605
	Parcela: 507/6	V-3808/2005-605
	Stavba: Hynčice, č.p. 54	V-3808/2005-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2005.

v-3808/2005-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek vyplývajících ze Zástavní smlouvy č. ZN/2972/05/LCD, které mohou vzniknout od 30.9.2005 do 31.12.2018, až do celkové výše CZK 63.000.000,- včetně příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela: St. 111	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 115	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 116	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 117	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 121	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 122	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 124	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 125	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 126	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 127	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 128	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 73/1	V-3808/2005-605
	Parcela: St. 89	V-3808/2005-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2015 11:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574163 Hynčice

Kat.území: 743623 Hynčice u Broumova

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

- obráběcí centra dle listiny

CTS Consult, a.s., Novákých
380/18, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 27065847

Parcela: St. 73/1

Z-943/2014-605

Listina Prohlášení vlastníka stroje o výhradě vlastnictví stroje (§ 508 obč.z.) ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2014. Zápis proveden dne 03.07.2014.

Z-943/2014-605

Listina Listina o vlastnictví stroje-souhlas vlastníka nemovitosti ze dne 03.02.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2014. Zápis proveden dne 03.07.2014.

Z-943/2014-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 501/1996 ze dne 28.2.1996. Právní účinky vkladu ke dni 28.2.1996.

POLVZ:12/1996

Z-5400012/1996-605

Pro: Broumovské strojírny Hynčice, a.s., 54983 Hynčice

RČ/IČO: 64789284

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhovil:

Český úřad zeměřický a katastrální - SCD

Vyhoveno: 16.03.2015 11:21:30

Vila na stavební parcele č. 89



Budova šaten a sociálních zařízení na stavební parcele č. 89

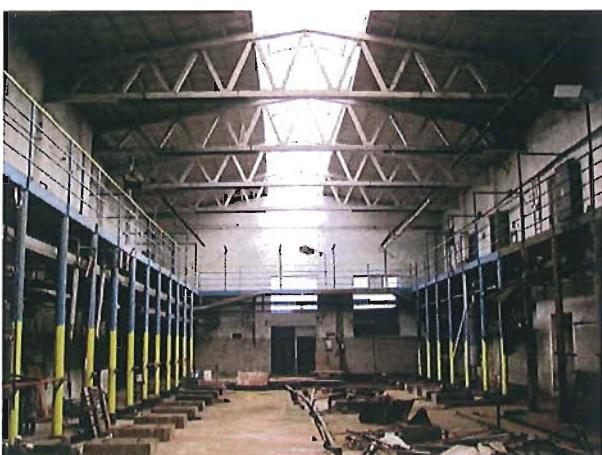
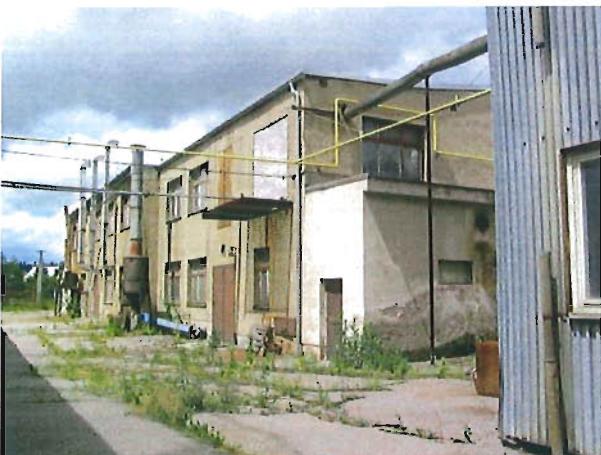


Nová hala na stavební parcele č. 73/1

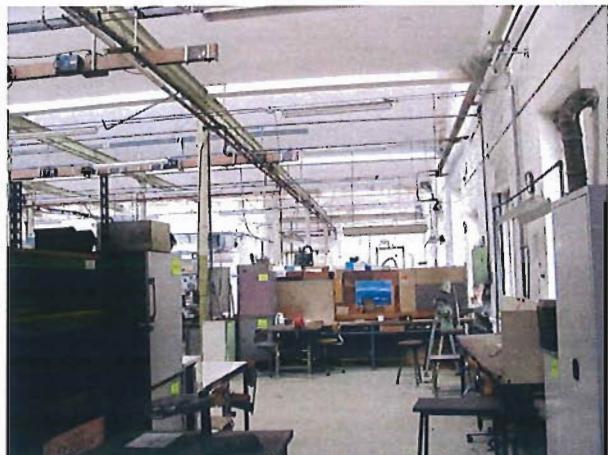
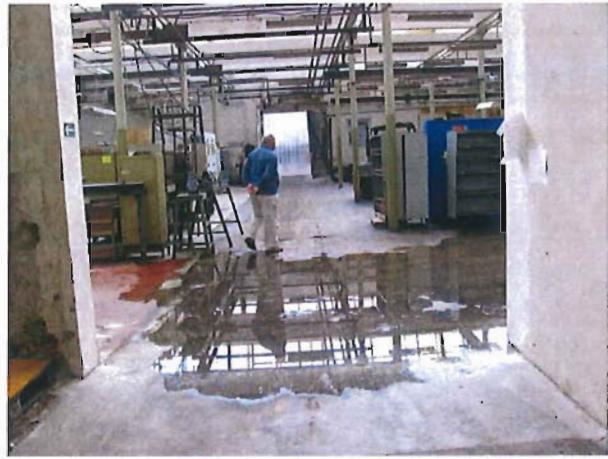
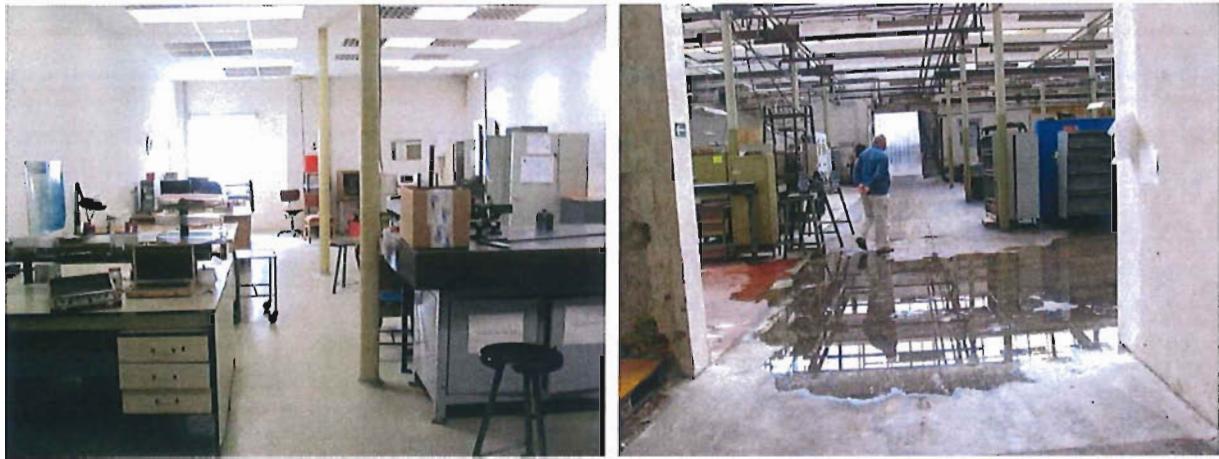
Fotografie



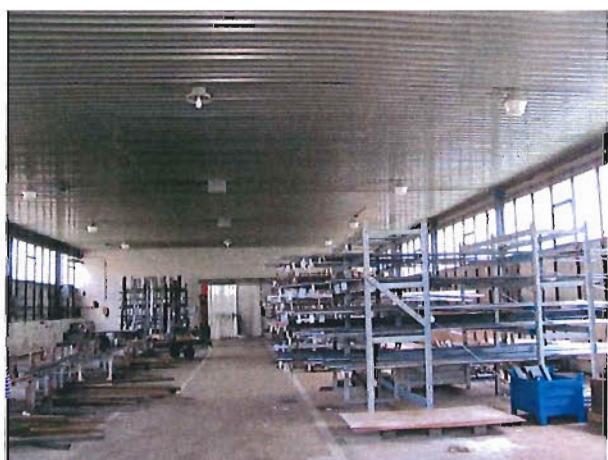
Hlavní výrobní hala na stavební parcele č. 73/1



Fotografie



Skladová hala na stavební parcele č. 111



Fotografie

Hala skladová s ČOV na stavební parcele č. 117



Skladová hala na stavební parcele č. 126



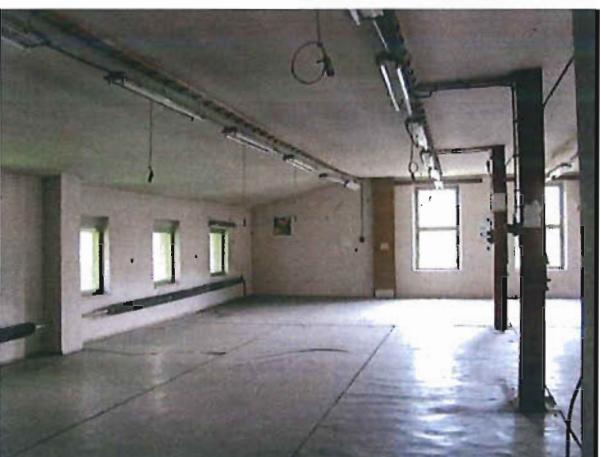
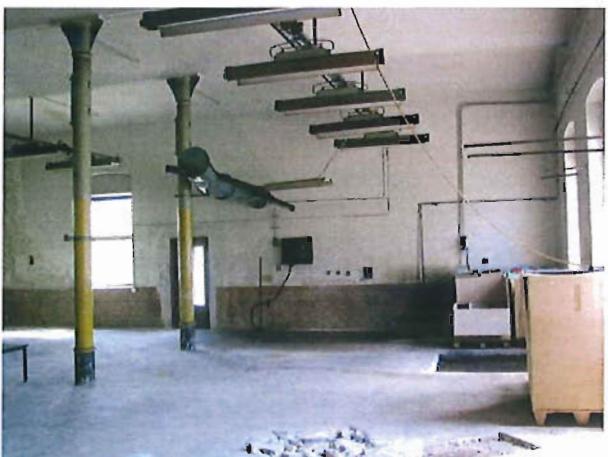
Výrobní budova na stavební parcele č. 116



Fotografie



Výrobní budova na stavení parcele č. 124

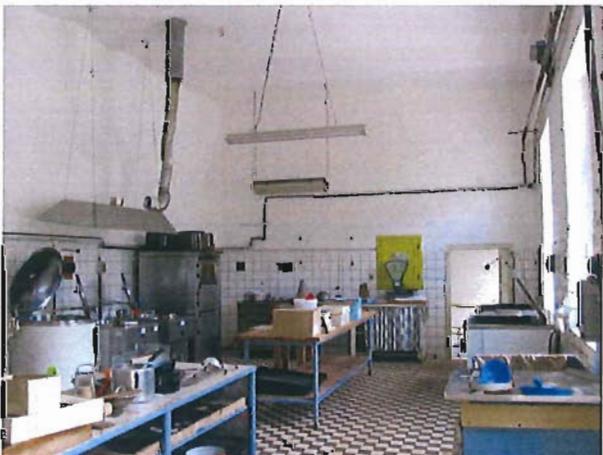


Budova jídelny a lisovny na stavební parcele č. 124

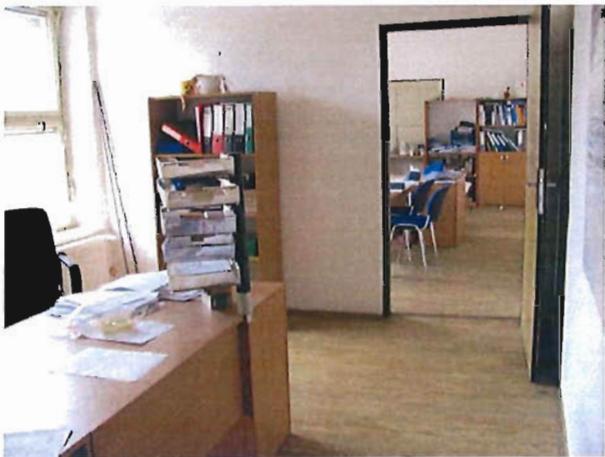
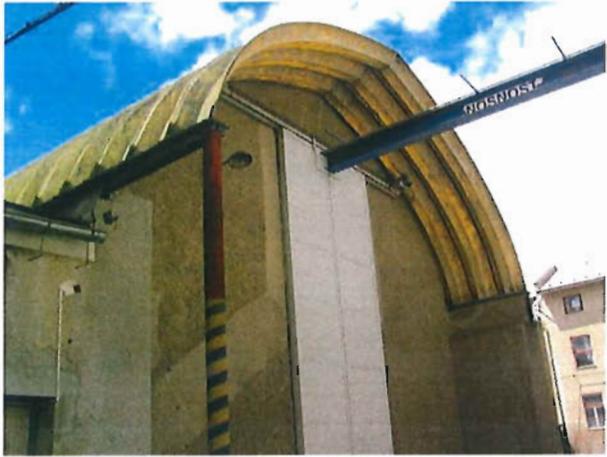
Fotografie



Administrativní budova s výrobní částí na stavební parcele č. 122



Fotografie



Další stavby areálu



Fotografie



Pozemkové parcely č. 347/3 a č. 348/3



Pozemková parcela č. 507/6

Fotografie



Fotografie

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 nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jména společnosti, 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 N43091/15 znaleckého deníku a obsahuje 61 listů.

Posudek vyhotobil:

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. Simona Vysloužilová
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 14. srpna 2015



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