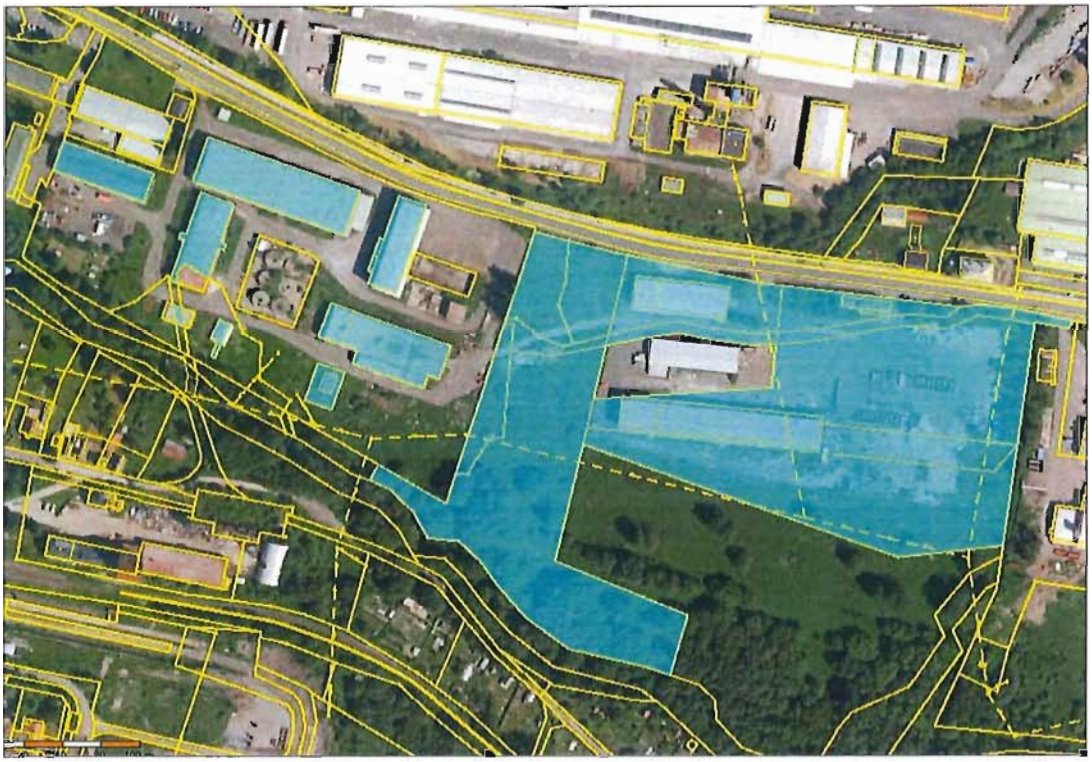
equita

ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43047/15

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

VÝROBNÍ AREÁL PRO SLÉVÁRENSKOU VÝROBU Č.P 1245
RÝMAŘOV, UL. 8. KVĚTNA, OKR. BRUNTÁL



OBJEDNATEL:	**JUDR. PATRIK GRAŇÁK** **INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA** **MH METAL TRADE S.R.O.** ŠTEFÁNIKOVA 10 737 01 ČESKÝ TĚŠÍN
ZNALECKÝ ÚKOL:	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY PŘI INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ
DATUM OCENĚNÍ:	**4. ČERVNA 2015**
POSUDEK VYPRACOVAL:	EQUITA CONSULTING S.R.O. ZNALECKÝ ÚSTAV TRUHLÁŘSKÁ 3 110 00 PRAHA 1

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ČERVNU A ČERVENCI 2015 **VYHOTOVENÍ Č. 3**

OBSAH

1 ZNALECKÝ ÚKOL 4

2 NÁLEZ 4

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ 4
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU 5
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ 6
2.4 PRÁVNÍ STAV 7

3 METODY 9

3.1 KATEGORIE HODNOTY 9
3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA 9
3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY 11
3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA 12
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ 12
3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP 12
3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP 12
3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP 13

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ 14

4.1 POPIS VÝROBNÍHO AREÁLU 14
4.1.1 OBJEKT ADMINISTRATIVY Č.P. 1245 NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/5 14
4.1.2 OBJEKT VÝROBY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/5 14
4.1.3 OBJEKT EXPEDICE BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/4 15
4.1.4 OBJEKT VÝROBY A SKLADOVÁNÍ BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1855/7 15
4.1.5 OBJEKT ADMINISTRATIVY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1855/10 16
4.1.6 OBJEKT VÝROBY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1894 16
4.1.7 VÝROBNÍ HALA BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1895 16
4.1.8 SKLADOVACÍ HALA BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1896/1 A 1896/2 17
4.1.9 HALA DÍLEN BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1897 17
4.1.10 OBJEKT ROZVODY A TRAFOSTANICE BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1899/1, 1899/2 A 1899/3 18
4.1.11 OBJEKT VODÁRNY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1900 18
4.1.12 OBJEKT VÝROBNÍ HALY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1901 18
4.1.13 BUDOVA REGULAČNÍ STANICE PLYNU BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1902 19
4.1.14 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ 19
4.2 POPIS POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1 19
4.3 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU 20
4.4 SWOT ANALÝZA 20
4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ 20
4.5.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY 20
4.5.2 METODA VÝNOSOVÁ 21

4.5.3 METODA POROVNÁVACÍ 24

5 ZÁVĚR 26

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT 26
5.1.1 VÝSLEDNÉ HODNOTY PRO NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č. 2544 – VÝROBNÍ AREÁL 26
5.1.2 VÝSLEDNÉ HODNOTY PRO NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č. 2542 – POZEMKOVÁ PARCELA Č. 1855/1 26
5.2 VÝSLEDNÉ HODNOTY 26
5.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA AREÁLU (LV Č. 2544, K.Ú. RÝMAŘOV) 26
5.2.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1 26

6 PŘÍLOHY 28

ZNALECKÁ DOLOŽKA 51

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu souboru nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí") – výrobního areálu slévárenské výroby v k.ú. Rýmařov, okrese Bruntál, pro potřeby insolvenčního řízení.
Dále je úkolem znalce v rámci specifikovaných nemovitostí k ocenění samostatně ocenit parcelu č. 1855/1, k.ú. Rýmařov, zapsanou na LV č. 2542.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Rýmařově, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2544, k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál:

- **pozemková parcela č. 1853/1 o výměře 1097 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1853/2 o výměře 1341 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1853/3 o výměře 1801 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1853/4 o výměře 172 m^2 s na pozemku stojící stavbou bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1853/5 o výměře 172 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. 1245,**
- **pozemková parcela č. 1853/6 o výměře 1264 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1854/1 o výměře 923 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1854/2 o výměře 393 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1854/3 o výměře 521 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1855/2 o výměře 9741 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1855/5 o výměře 7511 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1855/6 o výměře 2054 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1855/7 o výměře 1340 m^2 s na pozemku stojící stavbou bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1855/9 o výměře 860 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1855/10 o výměře 315 m^2 s na pozemku stojící stavbou bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1855/12 o výměře 7536 m^2,**
- **pozemková parcela č. 1894 o výměře 786 m^2 s na pozemku stojící stavbou bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1895 o výměře 2060 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1896/1 o výměře 774 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1897 o výměře 804 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1899/2 o výměře 42 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1900 o výměře 88 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1901 o výměře 1531 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**
- **pozemková parcela č. 1902 o výměře 307 m^2 s na pozemku stojící stavbou č.p. bez č.p./č.e.,**

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

Předmětem ocenění je dále pozemek v Rýmařově, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 2542, k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okr. Bruntál:

- **pozemková parcela č. 1855/1 o výměře 18392 m².**

Poloha a stručný popis
Oceňovaný areál je situován v okrajové části města Rýmařov, v místní průmyslové a komerční zóně, při ulici 8. května, podél komunikace č. 370 ve směru Rýmařov – Janovice. Areál je přístupný ze zpevněné veřejné komunikace a je částečně oplocen. Areál tvoří dvě území. První část tvoří pozemky a stavby při vjezdu do areálu (východní část). Druhou část areálu pak tvoří pozemky a stavby bez vlastní přístupové komunikace (západní část). Komunikace v této části areálu je ve vlastnictví České republiky. Areál jako celek se sestává z hal určených k těžké výrobě (slévárenský provoz), dále pak z hal určených ke skladování, z administrativních budov a budov určených k zajištění provozu výroby. Areál je ke dni ocenění cca jeden rok neužívaný. Stavebnětechnický stav areálu je průměrný a umožňuje okamžité užívání u několika objektů.

Areál je vystavěn a kolaudován s povolením pro provoz slévárenství, což s ohledem na charakter specifické výroby, kterou zde lze provozovat, může při prodeji takového areálu znamenat konkurenční výhodu oproti jiným nabízeným areálům běžného typu (skladování, drobná nespec. výroba). Důvodem je, že vybudování objektu pro provoz slévárenství je s ohledem na současné právní předpisy i v oblasti ekologie obtížné, zejména s ohledem nalezení vhodného místa.

Pozemková parcela č. 1855/1 je situovaná v bezprostřední blízkosti areálu, navazuje na něj při jeho jižním okraji. Parcela je rovinatá, ke dni ocenění nezastavěná a nachází se na ní pouze trvalý travní porost a vzrostlé náletové dřeviny. Dle platného územního plánu je tato parcela určena k zemědělským účelům.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 20.5.2015, LV č. 2544, k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 3.7.2015, LV č. 2542, k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Rýmařov, vyhotovená dne 8.3.2010 Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál,
- fotokopie znaleckého posudku č. 5136-030/2013 CS, vyhotoveného Ing. Radomírem Radilem, dne 30.4.2013,
- fotokopie stavebního povolení č. 3694, které vydal Městský úřad v Rýmařově, odbor životního prostředí pod č.j. Výst.Žíd.3338/332/1/94, dne 29.8.1994,
- fotokopie sdělení a souhlasu vydaného Městským úřadem v Rýmařově, odborem stavebního úřadu, pod č.j. MURY 15849/2009, dne 29.5.2009,
- fotokopie sdělení k oznámení vydaného Městským úřadem v Rýmařově, pod č.j. STU608/330/2008/SIM/12, dne 17.9.2008,
- výkresová dokumentace jednotlivých objektů, stavební půdorysy a řezy objektů v M 1:50.

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

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Patria Online a.s. www.patriaonline.cz
- územní plán obce uveřejněné na Internetu
- www.sreality.cz
- www.reality.cz

- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 4. června 2015 za účasti pana Daniela Medka.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

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

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

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

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.

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

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

Autorská práva
Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv 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 pozemků a budov zapsaných na LV č. 2544 je bezvadné a úplné a náleží společnosti MH METAL TRADE s.r.o., IČ 28311540, se sídlem 8. Května 1245/50, 795 01 Rýmařov.

Oceňovaná pozemková parcela č. 1855/1, zapsaná na LV č. 2541, je dle výpisu z katastru nemovitostí ve spoluvlastnictví:
- Ivety Erbenové, RČ 945621/5296, trvale bytem Pančochy 935, 664 42 Modřice, spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3 a
- Kateřiny Erbenové, RČ 885712/5079, trvale bytem Sasanková 2659/6, 106 00 Praha 10 – Záběhlice, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/3.

Stavebněprávní stav
Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných staveb byly objednatelem předloženy fotokopie stavebního povolení a souhlasu se změnou užívání. Z textu těchto dokumentů vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Pozemková parcela č. 1855/1 je dle výpisu z katastru nemovitostí chráněna zemědělským půdním fondem.

Zástavní a jiná věcná práva
LV č. 2544, k.ú. Rýmařov
Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaných nemovitostech zapsaných tato zástavní práva:
- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:
  a) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěrové linky do celkové výše 5.000.000,- Kč s příslušenstvím,
  b) veškeré budoucí pohledávky až do celkové výše 15.000.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2026.

  Toto zástavní právo bylo zřízeno ve prospěch České spořitelny, a.s., IČ 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč, a bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/1338/13/LCD ze dne 4.11.2013 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.11.2013.
- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek na splacení jistiny úvěru; dle smlouvy o úvěru č. 648/13/LCD ve výši 18.000.000,- Kč s příslušenstvím; dle smluvy o úvěru č. 1594/11/LCD ve výši 5.000.000,- Kč s příslušenstvím; budoucí pohledávky do celkové výše 23.000.000,- Kč vzniklé do 31.5.2026. Toto zástavní právo bylo zřízeno ve prospěch České spořitelny, a.s., IČ 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč, a bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/648/13/LCD ze dne 30.5.2013 s právními účinky vkladu práva ke dni 30.5.2013.

Oceňované nemovitosti jsou dále zatíženy rozhodnutím o úpadku insolvenčního správce JUDr. Patrika Graňáka na základě Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkurzu úpadce – společnosti MH METAL TRADE s.r.o., IČ 28311540, č.j. KSOS 31 INS-23197/2014-A19 ze dne 23.12.2014 s právními účinky zápisu ke dni 23.12.2014.

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.

LV č. 2542, k.ú. Rýmařov
Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňované pozemkové parcele č. 1855/1 tato zástavní práva:
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění neuhrazené daně ve výši 1.842.137,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch České republiky, IČ 00000001-001, s výkonem Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, se sídlem Na Jízdárně 3162/3, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava. Toto zástavní právo vzniklo na základě Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro

Moravskoslezský kraj, ÚzP v Bruntále č.j. 1538679/14/3205-05303-803614 ze dne 14.4.2014, s právními účinky vkladu práva ke dni 17.4.2014.

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek; na splacení jistiny úvěru v celkové výši 18.000.000,- Kč s příslušenstvím; na splacení jistiny úvěru v celkové výši 5.000.000,- Kč s příslušenstvím; budoucí pohledávky do celkové výše 33.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026. Toto zástavní právo bylo zřízeno ve prospěch České spořitelny, a.s., IČ 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč, a bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN3/648/13/LCD ze dne 5.11.2013 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.11.2013.

Vlastnictví oceňované pozemkové parcely č. 1855/1 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

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

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

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko 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 oceňovacími standardy definována jako:
Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

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

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

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

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

rżní 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními

poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

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

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

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

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

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

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

Likvidační hodnota
Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena 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 určená na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Tento znalecký posudek je zpracován pro potřeby insolvenčního řízení. Výsledná hodnota je hodnota tržní a byla stanovena v souladu s obecně platnými tržními postupy (viz kapitola *3.1.1 Tržní hodnota*). Postup a metody ocenění nemovitého majetku uvedeného v kapitole *1 Znalecký úkol* jsou založeny na tržních principech.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

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

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

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra
Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami:

bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

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

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.
Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS VÝROBNÍHO AREÁLU

Oceňovaný areál je situován v okrajové části města Rýmařov, v místní průmyslové a komerční zóně, při ulici 8. května, podél komunikace č. 370 ve směru Rýmařov – Janovice. Areál je přístupný ze zpevněné veřejné komunikace a je částečně oplocen. Areál tvoří dvě území. První část tvoří pozemky a stavby při vjezdu do areálu (východní část). Druhou část areálu pak tvoří pozemky a stavby bez vlastní přístupové komunikace (západní část). Komunikace v této části areálu je ve vlastnictví České republiky. Areál jako celek se sestává z hal určených k těžké výrobě (slévárenský provoz), dále pak z hal určených ke skladování, z administrativních budov a budov určených k zajištění provozu výroby. Areál je ke dni ocenění cca jeden rok neužívaný. Stavebnětechnický stav areálu je však průměrný a umožňuje užívání několika budov.
Jednotlivé stavby jsou specifikovány dále.

4.1.1 OBJEKT ADMINISTRATIVY Č.P. 1245 NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/5

Hodnocená budova je situovaná v přední části areálu, postavený souběžně s veřejnou komunikací. Budova je nepodsklepená, má dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou. V budově jsou zřízeny administrativní prostory se sociálním zázemím.

Stavební popis
Nosné svislé konstrukce jsou zděné na betonových základech. Nosné vodorovné konstrukce jsou betonové s omítaným podhledem. Zastřešení je řešeno sedlovou střechou krytou ocelovým plechem. Klempířské konstrukce jsou kompletní, pozinkované. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní strana opatřená opláštěním v návaznosti na halovou část objektu. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vnitřní schodiště ocelové svařované. Vstup do přízemí je situovaný ve štítové straně objektu. V přízemí je umístěno kompletní sociální zařízení a šatny pro zaměstnance. Vytápění celého objektu je ústřední teplovodní. Sociální zařízení vybaveno sprchami a umývadly, provedeny keramické obklady a keramická dlažba. Toto podlaží je přímo propojeno s navazující výrobní halou. V poschodí přístupném po vnitřním schodišti jsou umístěny kancelářské prostory s potřebným sociálním zařízením, ostatní konstrukce odpovídají způsobu využití. Poschodí má také přímý vstup od silnice, kde je umístěno parkoviště pro osobní automobily.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrá a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (s pravidelně prováděnou údržbou).

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1992.

4.1.2 OBJEKT VÝROBY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/5

Oceňovaná hala je jednolodní, postavena v přímé návaznosti na budovu administrativy č.p. 1245, se kterou tvoří jeden objekt na p.p.č. 1853/5. V hale jsou zřízeny výrobní prostory s osazenou jeřábovou dráhou.

Stavební popis
Jedná se o halový objekt provedený z ocelových sloupů kotvených do železobetonových patek. Zastřešení je řešeno ocelovým vazníkem sedlovým s mírným spádem, sepnutý ve spodní části ocelovým táhlem. Zastřešení provedeno ocelovým tvarovaným plechem na podélně uložených vazničkách. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Bleskosvod je instalován. Na ocelových obvodových sloupech jsou přivařeny podpěry pro jeřábovou dráhu, na které je osazený jeřáb o nosnosti 5,0 tun. Obvodový plášť je provedený ve spodní části vyzděnou vyzdívkou s omítkou, horní část provedena z montovaného kovového pláště s částečným prosvětlením okny, vrata plechová bez tepelné izolace opatřené ochranným nátěrem. Podlaha

betonová. Do haly zavedený el.proud motorový, sociální zařízení v hale není. Hala je funkčně propojena plechovými vraty s přízemím administrativní části objektu.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (s pravidelnou údržbou).

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1992.

4.1.3 OBJEKT EXPEDICE BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1853/4

Oceňovaná budova je situovaná při hlavním vjezdu do provozního areálu. Objekt slouží jako vrátnice a expedice. V zadní části jsou umístěny sklady. V budově je mimo kanceláří a skladů zřízeno sociální zázemí pro zaměstnance. Před administrativní částí je po celé délce provedena železobetonová rampa opatřená řetězovým zábradlím.

Stavební popis
Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosná vodorovná konstrukce není provedena. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské prvky jsou úplné, z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře dřevěné a hladké dýhované. Podlahy jsou provedeny z lepeného PVC. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, vnější cementové hladké. V objektu jsou provedeny rozvody elektro 220V, 380V, vodovodu a kanalizace. Objekt je vytápěn elektrickými přímotopy.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (s pravidelně prováděnou údržbou).

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1992.

4.1.4 OBJEKT VÝROBY A SKLADOVÁNÍ BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1855/7

Oceňovaný objekt je složen ze dvou částí. První část tvoří jednolodní hala výroby a druhou část pak jednolodní hala ke skladování. Jedná se o jeden objekt, který má však stejnou nosnou konstrukci i charakter. Ve výrobní hala je kompletně opláštěná, a je vybavena jeřábovou dráhou. Hala skladovací je opláštěna pouze částečně, a je bez jeřábové dráhy. Objekt je postavený v přímé návaznosti na objekt administrativy na p.č. 1855/10.

Stavební popis
Jedná se o halový objekt provedený z ocelových sloupů kotvených do železobetonových patek, zastřešení ocelovým vazníkem sedlovým s mírným spádem, sepnutý ve spodní části ocelovým táhlem. Zastřešení provedeno ocelovým tvarovaným plechem na podélně uložených vazničkách, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Bleskosvod je instalován. Ve výrobní části jsou na ocelových obvodových sloupech přivařeny podpěry pro jeřábovou dráhu s funkčním mostovým jeřábem nosnosti 3,2 tuny. Obvodový plášť výrobního prostoru je provedený ve spodní části jako vyzděný z tradičního zdiva, horní část opatřena kovovým opláštěním s částečným prosklením. V této části provedeno vytápění plynovými přímotopy. Zavedený el. proud motorový. Hala je funkčně propojena vnitřními dveřmi s přízemím administrativního objektu na p.p.č. 1855/10. Hala skladovací je pouze částečně opláštěna vlnitým plechem bez jakéhokoli dalšího vybavení.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (s pravidelně prováděnou údržbou).

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 2001.

4.1.5 OBJEKT ADMINISTRATIVY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1855/10

Oceňovaná budova je postavená v zadní části areálu na pozemku p.p.č. 1855/10 a je přistavěná k halovému objektu na úpravu pozemku p.p.č. 1855/7. V přízemí umístěný hlavní vstup do objektu ze štítové strany, v pravé části je umístěna ruční dílna a sklad, v levé části jsou šatny zaměstnanců s kompletním sociálním zařízením. V 2.PN jsou umístěny kanceláře a další obslužné prostory. Ve 3.PN jsou kuchyňky standardního vybavení.

Stavební popis
Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosné vodorovné konstrukce jsou betonové, monolitické s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno sedlovou tesařsky vázanou konstrukcí s mírným spádem s plechovou krytinou. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní fasáda není provedena. Vnitřní dveře jsou hladké, osazené v ocelových zárubních. Podlahy v komunikačních prostorách a na sociálním zařízení jsou z keramické dlažby. V ostatních místnostech jsou provedeny v souvislosti se skutečným, využitím. V celém objektu je sociální zařízení opatřeno keramickým obkladem a standardním vybavením. Schodiště umístěno uvnitř objektu bez přímého prosvětlení. Objekt je napojený na veškeré sítě města, tj. vodovod, zemní plyn, el. proud a obecní kanalizace. Vytápění objektu je ústřední teplovodní na zemní plyn.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (s pravidelnou údržbou).

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 2000.

4.1.6 OBJEKT VÝROBY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1894

Oceňovaná hala je postavená v přední části areálu na pozemku p.č. 1894. Jedná se o jednolodní, nepodsklepenou halu, která sloužila ke skladování.

Stavební popis
Hala je provedená z ocelových profilových rámů kotvených do železobetonových patek. Zastřešení je provedeno ocelovým plechem na podélně uložených vazničkách. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu a jsou úplné. Bleskosvod není osazen. Strop není. Obvodový plášť je ve spodní části vyzděný z tradičního zdiva, opatřeného oboustranně vápennou omítkou, horní část opláštění je provedená z ocelových plechů s částečným prosklením jednoduchým sklem. Podlaha betonová, okna ocelová s jednoduchým zasklením, vrata plechová dvoukřídlová bez tepelné izolace.

Technický stav
Celkový stav objektu je průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1982.

4.1.7 VÝROBNÍ HALA BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1895

Jedná se o jednolodní, nepodsklepenou výrobní halu postavenou v přední části areálu souběžně s procházející komunikací, na pozemku p.č. 1895. Vnitřní prostory jsou určeny k výrobě. Jedná se o halový skladový objekt rozdělený na dvě oddělené uzavíratelné části a krajovou část bez ukončení štítovou stěnou.

provedený z ocelových profilových rámů kotvených do železobetonových patek, zastřešení provedeno ocelovým plechem na podélně uložených vazničkách, klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu, bleskosvod není provedený. Strop není. Obvodový plášť je ve spodní části vyzděný z tradičního zdiva opatřeného oboustranně vápennou omítkou, horní část je provedený z ocelové konstrukce s prosklením jednoduchým sklem v kombinaci s plechovým opláštěním. Dvorní snížená stěna je v celé ploše vyzděná, ve zdivu osazený prosklení v ocelovém

pásu. Podlaha betonová. V pravé přední části haly je provedena přízemní zděná vestavba skladů. Podlaha betonová, okna ocelová s jednoduchým zasklením, vrata plechová dvoukřídlová bez tepelné izolace.

Stavební popis
Nosné konstrukce jsou provedeny z ocelových profilových rámů kotvených do železobetonových patek. Zastřešení je provedeno ocelovým plechem na podélně uložených vazničkách. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není provedený. Strop není. Obvodový plášť je ve spodní části vyzděný z tradičního zdiva opatřeného oboustranně vápennou omítkou, horní část opláštění je provedená z ocelové konstrukce s prosklením jednoduchým sklem v kombinaci s plechovým opláštěním. Dvorní snížená stěna je v celé ploše vyzděná, ve zdivu osazený prosklení v ocelovém pásu. Podlaha je betonová. V pravé přední části haly je provedena přízemní zděná vestavba skladů. Podlaha betonová, okna ocelová s jednoduchým zasklením, vrata plechová dvoukřídlová bez tepelné izolace.

Technický stav
Celkový stav objektu je průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1984.

4.1.8 SKLADOVACÍ HALA BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1896/1 A 1896/2

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou jednolodní halu o půdorysu pravidelného obdélníku se sedlovou střechou. Hala byla v minulosti užívána ke skladování.

Stavební popis
Jedná se o halový skladový objekt provedený z ocelových profilových rámů kotvených do železobetonových patek. Zastřešení provedeno ocelovým plechem na podélně uložených vazničkách. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není provedený. Strop není. Obvodový plášť je ve spodní části a celých štítových stěn vyzděný z tradičního zdiva opatřeného oboustranně vápennou omítkou, horní části podélných stěn provedeny z ocelové konstrukce s prosklením jednoduchým sklem v kombinaci s plechovým opláštěním. Podlaha betonová, okna ocelová s jednoduchým zasklením, vrata plechová dvoukřídlová bez tepelné izolace.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1984.

4.1.9 HALA DÍLEN BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1897

Hal dílen je postavená v západním okraji areálu souběžně s procházející komunikací. Hala je přízemní, má obdélníkový půdorys se sedlovou střechou a byla užívána pro dílenský provoz a garážování. V pravé části objektu je umístěna autodílna a garáže, vjezd je plechovými vraty. Ve střední části jsou umístěny prostory sociálního zařízení, kancelář a sklady ND. Vše je přístupné z podélně středem umístěné chodby začínající u části dopravy a končící v původní stolařské dílně umístěné po celé levé části objektu. V prostoru mezi stolárnou a pomocnými prostorami je umístěná zámečnická dílna.

Stavební popis
Nosná svislá konstrukce je železobetonová, prefabrikovaná, skeletová. Vodorovné konstrukce nejsou provedeny. Konstrukce střechy je provedena ze železobetonových vazníků se spodním ocelovým táhlem. Zastřešení je provedeno střešními panely na vaznících, krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Do objektu zavedený el. proud motorový, voda zavedena - v současnosti odpojena, odpady svedeny do kanalizace. Sociální zařízení nefunkční.

Technický stav
Celkový stav objektu je mírně zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1984.

4.1.10 OBJEKT ROZVODY A TRAFOSTANICE BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1899/1, 1899/2 A 1899/3

Jedná se o budovu, která je situována v jižní části areálu, s přístupem po zpevněné asfaltové ploše areálu. Jedná se o přízemní zděný objekt trafostanice postavený z tradičního zdiva opatřeného z venkovní strany břízolitovou omítkou. Střecha je plochá ve spádu k zadní straně objektu na betonovém stropě s krytinou z asfaltových natavovaných pásů. Vrata jsou plechová. Prosvětlení provedeno zasklením sklotvárnicemi Luxfer.

Technický stav
Celkový stav objektu je průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1975.

4.1.11 OBJEKT VODÁRNY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1900

Budova vodárenského zařízení je postavená rovněž při jižním okraji areálu, s přístupem po zpevněné asfaltové ploše areálu. Jedná se o přízemní zděný objekt, postavený z tradičního zdiva opatřeného z venkovní strany břízolitovou omítkou, střecha plochá ve spádu k levé boční straně objektu na betonovém stropě, vrata plechová, bez prosklení, bez instalací vody a sociálního zařízení.

Technický stav
Celkový stav objektu je průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1978.

4.1.12 OBJEKT VÝROBNÍ HALY BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1901

Jedná se o výrobní halu postavenou ve střední části areálu s přístavbou. Hala je jednopodlažní, jednolodní a byla užívána k těžké výrobě slévárenského provozu. Ve zděné přístavbě provedené při jižní straně objektu jsou umístěny pomocné provozy - sklady ND, zámečnická dílna a další provozy.

Stavební popis
Nosná konstrukce je provedená z ocelových profilových rámů kotvených do železobetonových patek. Zastřešení provedeno ocelovým plechem na podélně uložených vazničkách. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není provedený. Strop není. Obvodový plášť je ve spodní části a celé dělící a štítových stěn vyzděný z tradičního zdiva opatřeného oboustranně vápennou omítkou, horní části podélných stěn provedeny z ocelové konstrukce s prosklením jednoduchým sklem v kombinaci s plechovým opláštěním. Podlaha betonová, okna ocelová s jednoduchým zasklením, vrata plechová dvoukřídlová bez tepelné izolace.

Technický stav
Celkový stav objektu je zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (k těžké průmyslové výrobě). Střešní krytina je v havarijním stavu a je nutné ji vyměnit. Vlivem dlouhodobého zatékání může dojít k celkovému zhoršení stavebnětechnického stavu haly.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1984.

4.1.13 BUDOVA REGULAČNÍ STANICE PLYNU BEZ Č.P./Č.E. NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1902

Budova regulační stanice je postavena v jižní části areálu, s přístupem po zpevněné asfaltové ploše areálu. Jedná se o přízemní zděný objekt postavený z tradičního zdiva. Strop je betonový, zastřešení valbovou střechou krytou hliníkovou šablonou. Klempířské konstrukce provedeny. Venkovní omítky břízolitové, vnitřní vápenné. Do objektu zavedený el.proud motorový.

Technický stav
Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby
Podle dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1970.

4.1.14 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- Oplocení,
- venkovní osvětlení,
- zpevněné plochy,
- vodovod,
- kanalizace,
- přípojka plynu,
- bezpečnostní systém.

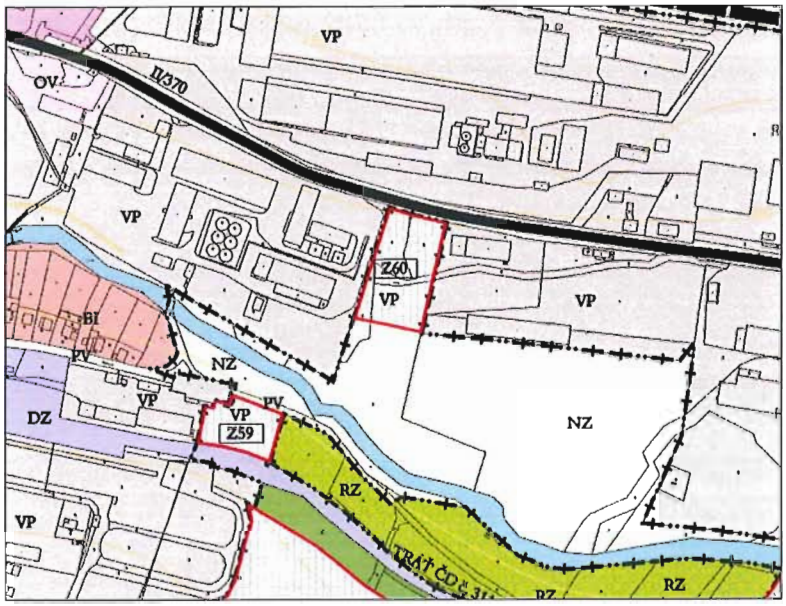
4.2 POPIS POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1

Součástí ocenění je i následující pozemek, situovaný v k.ú. Rýmařov a obci Rýmařov:

- pozemková parcela č. 1855/1 o výměře 18392 m^2, zapsaná jako trvalý travní porost.

Popis
Pozemková parcela č. 1855/1 je rovinatá, nezastavěná a nachází se na ní pouze trvalý travní porost a vzrostlé náletové dřeviny. Pozemková parcela je situována při jižním okraji oceňovaného areálu (navazuje na něj). Přístup k této parcele je zajištěn přes pozemky ve vlastnictví státu.

Územní plán
Dle platného územního plánu se oceňovaná pozemková parcela nachází v oblasti označené jako „NZ – plochy k zemědělským účelům"



4.3 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU

Ke dni ocenění se na realitním trhu nabízí dostatek komerčních nemovitostí určených k výrobě a to jak k prodeji, tak k pronájmu. V okrese Bruntál je na straně nájmů patrná slabší nabídka výrobních prostor. Oceňované nemovitosti jsou specifické možností provozovat slévárenský provoz. Na realitním trhu se takto specifické nemovitosti obchodují výjimečně.

4.4 SWOT ANALÝZA

Na základě údajů o nemovitosti získaných při místním šetření a zjištěných z předložených podkladů provedl znalec SWOT analýzu oceňované nemovitosti.

Silné stránky nemovitosti (*Strength*):
- Dobrý stavebně technický stav nemovitostí.
- Kolaudováno a povoleno pro provoz slévárenské výroby.

Slabé stránky nemovitosti *(Weakness):*
- Nutnost pronájmu komunikací a pozemků v západní části areálu (ve vlastnictví třetí osoby - České republiky).

Příležitosti (*Opportunities*):
- Možnost provozu slévárenské výroby.
- Možnost využití i k jinému výrobnímu provozu.
- Možnost prodeje části areálu pro jiný provoz – např. skladový, provoz stavebnin aj.

Hrozby (*Threats*):
- Vývoj trhu a konkurence v daném odvětví na trhu.

4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.5.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené 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 a jeho velikost 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.

4.5.2 METODA VÝNOSOVÁ

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

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

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

Znalec zjistil následující výše dosažitelného nájemného v dané lokalitě:

Typ ploch	Minimální výše (Kč/m²/rok)	Maximální výše (Kč/m²/rok)
Kanceláře	500	2000
Sklady	150	600
Provozovny a dílny	400	800
Průmyslové a výrobní plochy	500	900

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

Stanovení nákladů
Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:
Fixní náklady
* daň z nemovitosti
* pojištění staveb
* nájemné za užívání pozemků jiného vlastníka
* obnovovací náklady staveb

Variabilní
* běžné udržovací a správní náklady

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

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

Nájemné za pozemky jiného vlastníka
Vlastník stavby využívá pozemky jiného vlastníka spolu se svými nemovitostmi (přístup je zajištěn pouze přes pozemky jiného vlastníka) a proto je nutné do nákladů kalkulovat i náklady spojené s užíváním těchto pozemků. Výše těchto nákladů se stanovuje jako výše nájemného obvyklého v daném místě a čase za tyto pozemky.

Běžně se výše nájemného za pozemky jiného vlastníka stanoví z jejich tržní hodnoty dle následujícího přehledu:

Typ pozemku	Zastavěné stavbami	Nezastavěné
Sazba % z tržní hodnoty	8-10%	5-7%

Znalec zjistil tržní hodnotu pozemků jiného vlastníka ve výši 50 až 100 Kč/m^2. Celková výměra cizích pozemků činí 20.020 m^2. Výše nájemného za tyto pozemky byla stanovena při použití sazby 5% z tržní hodnoty vzhledem k charakteru pozemků. Celková roční výše nájemného za pozemky jiného vlastníka pak činí 50.600,- Kč.

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

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 25 let a objemový podíl konstrukcí 20 %.

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

Pro oceňovanou nemovitost byla zvolena sazba 40 Kč/m^2/rok.

Příloha č. 2
Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

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

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

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

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

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

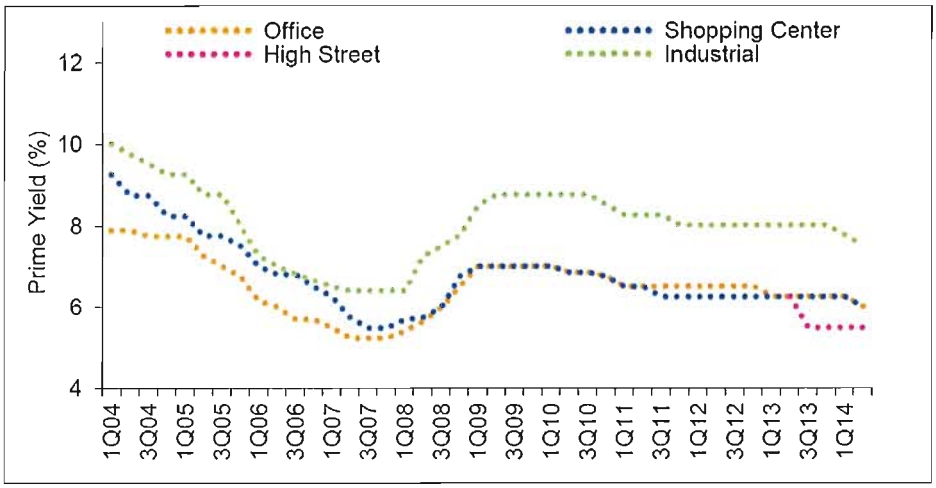
S ohledem na charakter nemovitostního trhu, kdy jsou k dispozici informace o realizovaných prodejích, jejich realizované ceně, resp. výši yieldu, kdy tento ukazatel již obsahuje očekávání investorů ohledně požadované výnosnosti nemovitostí, tj. obou základních složek diskontní míry, tedy bezrizikové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

Kapitalizační míra = diskontní míra - tempo růstu výnosů

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

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



CZ Prime Yields Development (zdroj: CBRE)

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

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

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

4.5.3 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 ve vztahu (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.),

- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy atd.) a

- koeficientem nájemních vztahů, který zohledňuje aktuální pronajatost oceňovaných a porovnávaných nemovitostí,

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

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

5.1.1 VÝSLEDNÉ HODNOTY PRO NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č. 2544 – VÝROBNÍ AREÁL

Reprodukční cena staveb		**134.917.000 Kč**
Věcná hodnota	- staveb	74.356.000 Kč
	- pozemků	3.057.000 Kč
Věcná hodnota celkem		**77.413.000 Kč**
Výnosová hodnota celkem		**19.446.000 Kč**
Porovnávací hodnota		**24.130.000 Kč**
Výsledná hodnota		**20.000.000 Kč**

5.1.2 VÝSLEDNÉ HODNOTY PRO NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č. 2542 – POZEMKOVÁ PARCELA Č. 1855/1

Výsledná hodnota	**368.000 Kč**

5.2 VÝSLEDNÉ HODNOTY

5.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA AREÁLU (LV Č. 2544, K.Ú. RÝMAŘOV)

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 2544, K.Ú. RÝMAŘOV UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
20.000.000 Kč (SLOVY: DVACET MILIONŮ KORUN ČESKÝCH)

5.2.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1, K.Ú. RÝMAŘOV ZAPSANÉ NA LV Č. 2542, K.Ú. RÝMAŘOV UVEDENÉ V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
368.000 Kč (SLOVY: TŘI STA ŠEDESÁT OSM TISÍC KORUN ČESKÝCH)

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

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je však vždy konečnou cenou pro nabyvatele (tj. pokud převod oceňovaného majetku podléhá režimu zákona o dani z přidané hodnoty, pak je v této hodnotě zohledněna i příslušná daň z přidané hodnoty).

Upozornění
Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

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

Metodické postupy
Pro stanovení výsledné hodnoty nemovitostí zapsaných na LV č. 2544 (výrobního areálu) byla použita výnosová metoda diskontovaného cash – flow plynoucí z pronájmu jednotlivých užitných ploch nemovitostí. Ve výpočtu výnosové hodnoty byly uvažovány výnosy z pronájmu užitných ploch budov a hal v areálu podle jejich charakteru v jednotlivých podlažích. Výše daně z nemovitosti, výše pojistného, výše nákladů za užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob (přístupové komunikace), výše nákladů na správu majetku a běžnou údržbu a výše nákladů na modernizaci byla stanovena výpočtem dle metodiky znalce. Obsazenost byla stanovena na základě současné situace na realitním trhu ve výši 50-75% a rovněž s ohledem na skutečnost, že areál je k datu ocenění prázdný a rok neužívaný. Ve výpočtu výnosové metody bylo uvažováno s postupným nárůstem obsazenosti v následujících 2-3 letech až na úroveň předpokládané obsazenosti a yieldem 11,5%.
Pro potvrzení reálnosti výpočtu metodou výnosovou byla stanovena hodnota oceňovaných nemovitostí i metodou porovnávací. Ocenění porovnávací metodou bylo provedeno porovnáním s nemovitostmi s obdobným funkčním využitím v blízkých lokalitách. Pravdivost těchto informací znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho jsou nemovitosti nabízeny, případně jestli už nejsou prodány. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny upraveny koeficientem prodejnosti, protože se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří k jednání. Dále byly u porovnávaných nemovitostí použity koeficienty polohy, dopravní dostupnosti, funkční využitelnosti, technického stavu objektů, vybavenosti budov a nájemních vztahů v porovnání s nemovitostmi oceňovanými.

Hodnota pozemkové parcely č. 1855/1 byla stanovena na základě průzkumu místního realitního trhu. Jedná se o pozemkovou parcelu situovanou v zastavěném území obce a určenou územním plánem k zemědělským účelům. Hodnota pozemkové parcely byla stanovena podle využití, které vymezuje územní plán a současný stav. Půda určená k zemědělským účelům se nabízí v lokalitě do 25 km od Rýmařova v cenách od 4-40 Kč. Zemědělské pozemky (bez očekávání investorů na změnu) pak okolo nejčastěji 14-23 Kč. Z daného znalec usuzuje, že hodnota pozemku určeného jako zemědělský činí 20 Kč/m^2, tj. celkem 368.000 Kč (po zaokrouhlení).

Prodejnost
Předmětné nemovitosti se nacházejí v průmyslové zóně města Rýmařova, jsou dobře dopravně dostupné z veřejné, zpevněné komunikace a skýtají širokou škálu možností užívání.

Výrobní areál je specifický možností provozu slévárenské činnosti. Tato skutečnost může mít velmi pozitivní vliv na jeho prodejnost specifickému okruhu investorů. S ohledem na charakter specifické výroby-slévárenství, kterou zde lze provozovat, může při prodeji takového areálu být konkurenční výhodou povolený provoz oproti jiným nabízeným areálům běžného typu (skladování, drobná nespec. výroba). Důvodem je, že vybudování objektu pro provoz slévárenství je s ohledem na současné právní předpisy i v oblasti ekologie obtížné, zejména s ohledem nalezení vhodného místa.
Pozemková parcela č. 1855/1 je ke dni ocenění určena územním plánem k provozování zemědělské činnosti a takto byla i oceněna. Vzhledem k lokalitě (průmyslová zóna), ve které se pozemek nachází, nepředpokládá znalec zvýšený zájem o koupi.
S přihlédnutím k výše uvedenému předpokládá znalec průměrnou prodejnost oceňovaných nemovitostí a to v časovém horizontu 6-18 měsíců.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA	Č. 1:	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A HODNOTY POZEMKŮ
PŘÍLOHA	Č. 2:	PŘEHLED VÝNOSŮ A NÁKLADŮ Z PRONÁJMU
PŘÍLOHA	Č. 3:	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
PŘÍLOHA	Č. 4:	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
PŘÍLOHA	Č. 5:	VÝPOČET HODNOTY POZEMKOVÉ PARCELY Č. 1855/1
PŘÍLOHA	Č. 6:	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 7:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 8:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 9:	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha	podlažní plocha	konstrukční výška	obestavěný prostor	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
			m^2	m^2	m	m^3					
1.1 - Obj. administrativy	1853/5	2 NP	194,0	265,0	3,4	1 445,6	22	1992	80	35%	-
1.1 - Obj. výroby	1853/5	1 NP	584,8	520,0	8,4	4 937,5	22	1992	80	35%	-
1.2 - Obj. expedice	1853/4	1 NP	171,4	136,0	3,4	577,6	22	1992	80	35%	-
1.3 - Obj. hala, přístřešek	1855/7	1 NP	570,3	541,8	8,7	4 961,6	13	2001	60	25%	-
1.3 - Obj. výrobní haly	1855/7	1 NP	769,7	731,2	8,7	6 696,4	13	2001	60	25%	-
1.4 - Obj. administrativy	1855/10	3 NP	315,4	640,0	3,8	3 572,2	15	2000	80	20%	-
2.5 - Obj. výrobní haly	1894	1 NP	793,0	734,0	12,3	9 753,4	33	1982	80	50%	-
2.6 - Obj. výrobní haly	1895	1 NP	2 059,7	1 980,0	10,4	21 421,3	31	1984	80	50%	-
2.7 - Obj. skladovací haly	1896/1, 1896/2	1 NP	913,8	840,0	6,8	6 213,6	31	1984	80	50%	-
2.8 - Obj. haly dílen	1897	1 NP	803,8	642,2	6,1	4 903,1	31	1984	80	60%	-
2.9 - Obj. rozvodny a trafostanice	1899/1, 1899/2, 1899/3	1 NP	130,4	117,3	3,3	436,7	40	1975	100	45%	-
2.10 - Obj. vodárny	1900	1 NP	70,6	63,5	3,4	236,4	37	1978	100	45%	-
2.11 - Obj. výrobní haly	1901	1 NP	1 529,1	1 458,8	8,2	12 598,8	31	1984	80	60%	-
2.12 - Obj. regulační stanice plynu	1902	1 NP	61,5	58,4	4,6	280,1	45	1970	100	50%	-
CELKEM	-	-	**8 967,5**	**8 728,2**	-	**78 034,3**	-	-		-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku	koeficient vybavení	obestavěný prostor	stavební náklady	vedlejší stavební náklady	investiční náklady	reprodukční cena	opotřebení	nedokončenost	věcná hodnota
		Kč/m^3	(0,4 - 1,2)	m^3	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
1.1 - Obj. administrativy	801.61 1	5 277	0,60	1 446	4 577 059	228 853	549 247	5 355 159	1 874 306	0	3 480 853
1.1 - Obj. výroby	811.21 7	2 566	0,50	4 938	6 334 813	316 741	760 178	7 411 731	2 594 106	0	4 817 625
1.2 - Obj. expedice	801.61 1	5 277	0,60	578	1 828 639	91 432	219 437	2 139 507	748 828	0	1 390 680
1.3 - Obj. hala, přístřešek	811.61 7	2 763	0,40	4 962	5 483 571	274 179	658 029	6 415 779	1 603 945	0	4 811 834
1.3 - Obj. výrobní haly	811.61 7	2763	0,50	6 696	9 251 008	462 550	1 110 121	10 823 679	2 705 920	0	8 117 759
1.4 - Obj. administrativy	801.61 1	5277	0,60	3 572	11 310 426	565 521	1 357 251	13 233 199	2 646 640	0	10 586 559
2.5 - Obj. výrobní haly	811.63 7	2759	0,40	9 753	10 763 863	538 193	1 291 664	12 593 720	6 296 860	0	6 296 860
2.6 - Obj. výrobní haly	811.63 7	2759	0,40	21 421	23 640 492	1 182 025	2 836 859	27 659 375	13 829 688	0	13 829 688
2.7 - Obj. skladovací haly	811.63 7	2759	0,40	6 214	6 857 296	342 865	822 876	8 023 036	4 011 518	0	4 011 518
2.8 - Obj. haly dílen	811.63 0	3010	0,60	4 903	8 855 071	442 754	1 062 609	10 360 433	6 216 260	0	4 144 173
2.9 - Obj. rozvodny a trafostanice	812.23 1	6240	0,60	437	1 635 117	81 756	196 214	1 913 087	860 889	0	1 052 198
2.10 - Obj. vodárny	812.33 1	5705	0,50	236	674 274	33 714	80 913	788 901	355 005	0	433 895
2.11 - Obj. výrobní haly	811.11 7	3519	0,40	12 599	17 734 071	886 704	2 128 089	20 748 863	12 449 318	0	8 299 545
2.12 - Obj. regulační stanice plynu	812.22 1	6264	0,50	280	877 367	43 868	105 284	1 026 520	513 260	0	513 260
CELKEM	-	-	-	-	**109 823 066**	**5 491 153**	**13 178 768**	**128 492 987**	**56 706 540**	**0**	**71 786 447**

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství	materiál	stáří	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku	reprodukční cena	opotřebení, nedokončenost	věcná hodnota
		MJ		roky			Kč/MJ	Kč	Kč	Kč
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	5% z RC staveb							6 424 649	3 854 790	2 569 860
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	**6 424 649**	**3 854 790**	**2 569 860**

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce

cena použitá ve výpočtu:	**100 Kč/m²**	zastavěné pozemky
	50 Kč/m²	nezastavěné pozemky - manipulační plochy
	20 Kč/m²	ostatní

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
		m²	Kč/m²	Kč	
1853/1	ostatní plocha, manipulační plocha	1 097	100	109 700	
1853/2	ostatní plocha, manipulační plocha	1 341	50	67 050	
1853/3	ostatní plocha, manipulační plocha	1 801	100	180 100	
1853/4	zastavěná plocha a nádvoří	172	100	17 200	
1853/5	zastavěná plocha a nádvoří	786	100	78 600	
1853/6	ostatní plocha, manipulační plocha	1 264	50	63 200	
1854/1	ostatní plocha, manipulační plocha	923	100	92 300	
1854/2	ostatní plocha, manipulační plocha	393	50	19 650	
1854/3	ostatní plocha, manipulační plocha	521	100	52 100	
1855/2	ostatní plocha, jiná plocha	9 741	20	194 820	
1855/5	ostatní plocha, manipulační plocha	7 511	50	375 550	
1855/6	ostatní plocha, manipulační plocha	2 054	100	205 400	
1855/7	zastavěná plocha a nádvoří	1 340	100	134 000	
1855/9	ostatní plocha, manipulační plocha	860	50	43 000	
1855/10	zastavěná plocha a nádvoří	315	100	31 500	
1855/12	ostatní plocha, manipulační plocha	7 536	100	753 600	
1894	zastavěná plocha a nádvoří	786	100	78 600	
1895	zastavěná plocha a nádvoří	2 060	100	206 000	
1896/1	zastavěná plocha a nádvoří	774	100	77 400	
1897	zastavěná plocha a nádvoří	804	100	80 400	
1899/2	zastavěná plocha a nádvoří	42	100	4 200	
1900	zastavěná plocha a nádvoří	88	100	8 800	
1901	zastavěná plocha a nádvoří	1 531	100	153 100	
1902	zastavěná plocha a nádvoří	307	100	30 700	
CELKEM		**44 047**	**-**	**3 056 970**	**-**

VÝPOČET NÁJEMNÉHO ZA POZEMEK

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	uvažovaná hodnota pozemku		vlastník
		m²	Kč/m²	Kč	
1903/1	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	19 790	50	989 500	Česká republika
1896/2	zastavěná plocha a nádvoří	142	100	14 200	Město Rýmařov
1899/3	zastavěná plocha a nádvoří	46	100	4 600	Město Rýmařov
1899/1	zastavěná plocha a nádvoří	42	100	4 200	Město Rýmařov
CELKEM		**20 020**	**-**	**1 012 500**	**-**

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	128 492 987	56 706 540	71 786 447
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	6 424 649	3 854 790	2 569 860
Pozemky	-	-	3 056 970
CELKEM	**134 917 000**	**60 561 000**	**77 413 000**

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	plochy skladů	plochy provozoven a dílen	průmyslové a výrobní plochy	plochy zemědělské výroby	venkovní plochy	byty	nebyty	ostatní plochy	celkem za objekt
	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
1.1 - Obj. administrativy	265											265
1.1 - Obj. výroby						520						520
1.2 - Obj. expedice	136											136
1.3 - Obj. hala, přístřešek				542								542
1.3 - Obj. výrobní haly						731						731
1.4 - Obj. administrativy	640											640
2.5 - Obj. výrobní haly						734						734
2.6 - Obj. výrobní haly						1 980						1 980
2.7 - Obj. skladovací haly				840								840
2.8 - Obj. haly dílen					642							642
2.9 - Obj. rozvodny a trafostanice											117	117
2.10 - Obj. vodárny											64	64
2.11 - Obj. výrobní haly						1 459						1 459
2.12 - Obj. regulační stanice plynu											58	58
Venkovní plochy								*10 000*				
Celkem	**1 041**	**0**	**0**	**1 382**	**642**	**5 424**	**0**	***10 000***	**0**	**0**	**239**	**8 728**

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	plochy skladů	plochy provozoven a dílen	průmyslové a výrobní plochy	plochy zemědělské výroby	venkovní plochy	byty	nebyty	ostatní plochy	celkem za objekt
	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
Celkové užitné plochy (m^2)	1041	0	0	1382	642	5424	0	*10000*	0	0	239	18728
Průměrná roční obsazenost	70%			70%	70%	75%	75%	50%			70%	
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	700			250	600	700		50			300	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	**510,1**	**0,0**	**0,0**	**241,8**	**269,7**	**2 847,6**	**0,0**	**250,0**	**0,0**	**0,0**	**50,3**	**4 169,5**
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	510,1	0,0	0,0	241,8	269,7	2 847,6	0,0	250,0	0,0	0,0	50,3	4 169,5

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu (odhad)	79,8
Pojištění staveb	0,7 promile z reprodukční ceny	94,4
Běžná správa a údržba	(8728 m2 * 40 Kč/m2/rok)	349,1
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 20% konstrukcí každých 25 let)	1 027,9
Nájem za užívání pozemku	odborný odhad	50,6
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		**1 601,9**

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	**1 250,8**	**2 501,7**	**4 190,3**	**4 232,2**	**4 295,7**	**4 381,6**
- smlouvy s obvyklým nájemným	1 250,8	2 501,7	4 190,3	4 232,2	4 295,7	4 381,6
náběh obsazenosti (obvyklá = 100%)	30% (0,00%)	60% (0,50%)	100% (1,00%)	100% (1,50%)	100% (2,00%)	100% (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	**1 250,8**	**2 501,7**	**4 190,3**	**4 232,2**	**4 295,7**	**4 381,6**

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Daň z nemovitosti	79,8 (0,30%)	80,0 (1,50%)	81,2 (1,70%)	82,6 (1,90%)	84,2 (2,00%)	85,9 (2,00%)
Pojištění staveb	94,4 (0,30%)	94,7 (1,50%)	96,1 (1,70%)	97,8 (1,90%)	99,6 (2,00%)	101,6 (2,00%)
Běžná správa a údržba	349,1 (0,00%)	349,1 (0,50%)	350,9 (1,00%)	354,4 (1,50%)	359,7 (2,00%)	366,9 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	1 027,9 (0,00%)	1 027,9 (0,50%)	1 033,1 (1,00%)	1 043,4 (1,50%)	1 059,1 (2,00%)	1 080,2 (2,00%)
Nájem za užívání pozemku	50,6 (0,30%)	50,8 (1,50%)	51,5 (1,70%)	52,4 (1,90%)	53,4 (2,00%)	54,5 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	**1 601,9**	**1 602,6**	**1 612,9**	**1 630,6**	**1 656,0**	**1 689,1**

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2015	2016	2017	2018	2019	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	723,1 (100,00%)	2 501,7 (67,50%)	4 190,3 (1,00%)	4 232,2 (1,50%)	4 295,7 (2,00%)	4 381,6 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	926,0 (0,04%)	1 602,6 (0,64%)	1 612,9 (1,10%)	1 630,6 (1,56%)	1 656,0 (2,00%)	1 689,1 (2,00%)
Čistý zisk (tis. Kč)	**-202,9**	**899,1**	**2 577,4**	**2 601,6**	**2 639,7**	**2 692,5**

Diskontní míra

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Kapitalizační míra (odvozená z realizovaných yieldů)	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Tempo růstu	0,00%	0,30%	1,50%	0,94%	1,46%	2,00%
Celková výše diskontní míry	**11,50%**	**11,80%**	**13,00%**	**12,44%**	**12,96%**	**13,50%**

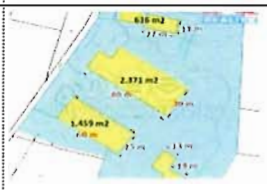
Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	-190,6	755,1	1 915,8	1 719,8	1 544,7	1 388,2
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	-190,6	564,6	2 480,3	4 200,2	5 744,9	7 133,1
Perpetuita k horizontu hodnocení	13 701,2					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitosti (tis.Kč)	**19 446,0**					

Výsledná výnosová hodnota	**19 446 000 Kč**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Výrobní areál **Rýmařov, ul 8. května**	**Výrobní areál** **Opava, okr. Opava**	**Výrobní areál** **Fulnek, okr. Nový Jičín**	**Výrobní areál** **Terezín, okr. Litoměřice**
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
fotografie není k dispozici			
	Prodej provozního areálu v okrajové části Opavy poblíž výpadovky na Krnov a Bruntál, o celkové ploše cca 28.370 m2. Nejvýznamnější objekt je železobetonová hala zastavěná plocha 2.371 m2 s halou cca 1000 m2, jeřáb 5.000 kg, tři montážní kanály, sklady a zázemí. Dále servisní objekt s provozem STK celkem cca 1500 m2, mycí objekt 576 m2, čtyřpodlažní správní budova.	Předmětem prodeje je z 90 % pronajatý průmyslový areál s čistým ročním výnosem 6.000.000,-Kč, rozkládající se na pozemcích o celkové výměře 98.599 m2, ve kterém stojí 16 výrobních a skladovacích objektů o celkové zastavěné ploše 18.564 m2. Areál je dobře dopravně dostupný i pro kamionovou dopravu, leží na okraji města Fulnek, v jeho místní části Jerlochovice. Tento areál poskytuje celkem 18.500 m2 pronajímatelných ploch. Obsazenost areálu je nyní na 90 %. Potencionál areálu není plně využit, lze rozšířit stávající budovy nebo vystavět další.	Prodej rozlehlého areálu určenému ke komerčním účelům, na okraji města Terezín, okr. Litoměřice. V areálu jsou 3 železobetonové haly určné k lehké průmys. výrobě nebo skladování (cca 3300 m²) s toho je již jedna hala PRONAJATA. Dále 3 plechové haly (880 m²), obytná zděná vrátnice (134 m²) a 5 přístřešků (6570 m²), které jsou vhodné pro parkování a skladování. Na pozemku je přístřešek pro čerpací stanici a lapol. Celková rozloha areálu 5,9 ha včetně 3 ha odstavných zpevněných ploch. Komplex je osvětlen a oplocen, má vlastní trafostanici, obecní vodovod, studnu, vlastní asfaltové komunikace.

Základní údaje

Položka		Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Výměra pozemku	(m^2)	44 047	28 374	98 599	59 000
Užitná plocha	(m^2)	8 728	5 600	18 500	10 369
Prodejní/nabídková cena	(Kč)	-	35 000 000	72 000 000	24 000 000
Základní jednotková cena	**(Kč/m^2)**	**-**	**6 250**	**3 892**	**2 315**
Koeficient prodejnosti		-	0,75	0,80	0,80
Výchozí jednotková cena	**(Kč/m^2)**	**-**	**4 688**	**3 114**	**1 852**

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Poloha		atraktivnější	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	0,90	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		obdobný	lepší	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,00	0,90	1,00
Vybavenost budov		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Funkční využitelnost	**slévárenství**	horší	horší	horší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,05	1,05	1,05
Velikost pozemku		menší	větší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,90	1,10	1,05
Nájemní vztahy		shodné	90% pronajatý - lepší	shodné
Koeficient nájemních vztahů	-	1,00	0,70	1,00

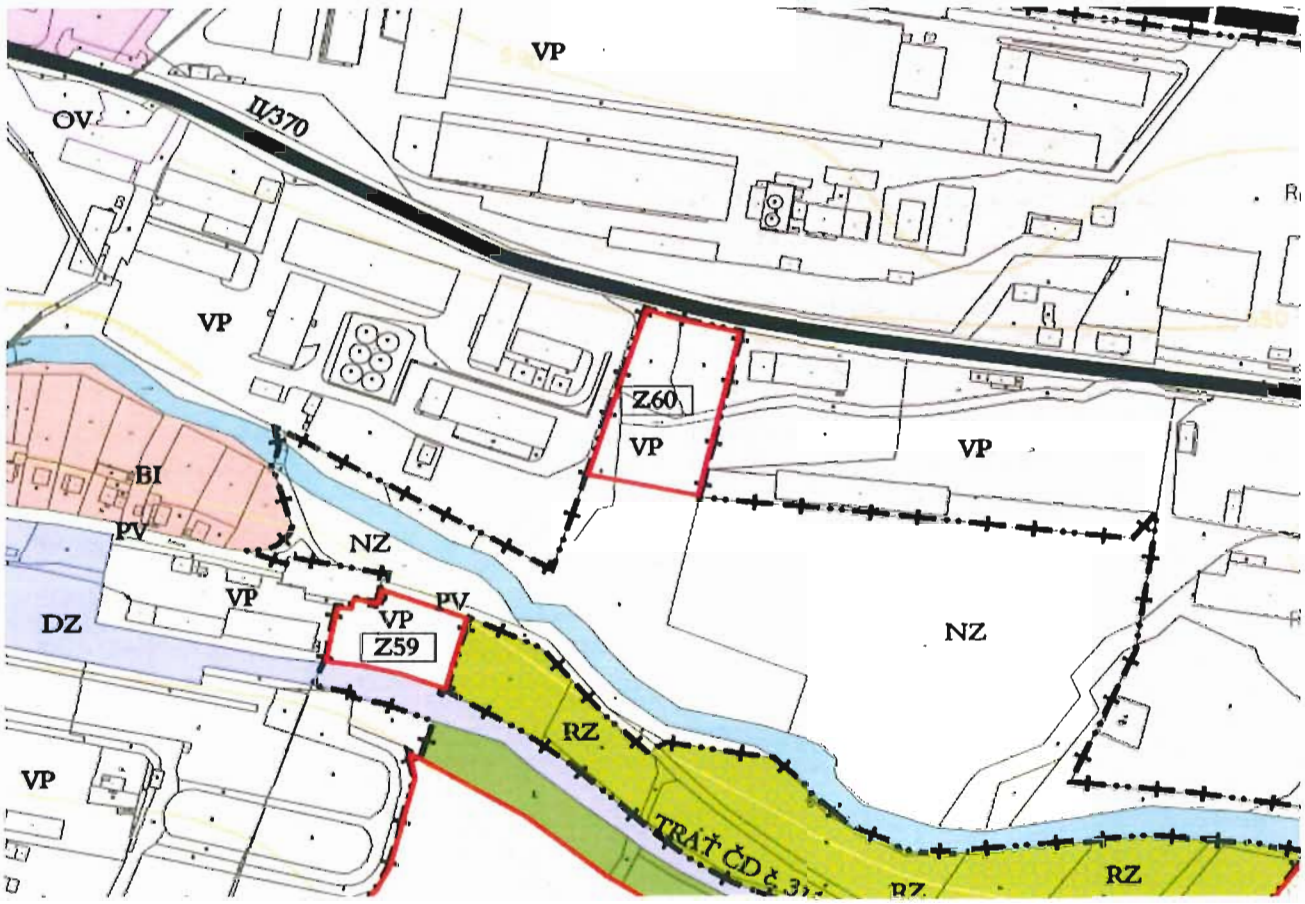
Výsledná porovnávací hodnota

Položka		Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Základní jednotková cena	(Kč/m^2)		6 250	3 892	2 315
Upravená jednotková cena	(Kč/m^2)		3 987	2 266	2 041
Výsledná jednotková cena	**(Kč/m^2)**	**2 765**			
Užitná plocha	(m^2)	8 728			
Porovnávací hodnota	(Kč)	24 129 882			
Výsledná porovnávací hodnota	**(Kč)**	**24 130 000**			

Výsledná porovnávací hodnota	**24 130 000 Kč**

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m^2	cena $Kč/m^2$	cena pozemku Kč	poznámka
1855/1	trvalý travní porost	NZ	18 392	20	367 840	
		-	**18 392**	-	**367 840**	-



ZV	ZV		PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
ZP			PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
ZH			PLOCHY HŘBITOVÚ
VV	VV		PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL	NL		PLOCHY LESNÍ
NP			PLOCHY PŘÍRODNÍ
	LS		PLOCHY LYŽAŘSKÉ SJEZDOVKY

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
	Pozemky Zábřeh na Moravě	**Pozemky Hynčice pod Sušinou**	**Pozemky Lipná**
zdroj informací:	http://www.sreality.cz/626552924	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
fotografie není k dispozici	Orná půda pro zemědělské využití na okraji Zábřehu na Moravě.	K prodeji zemědělský pozemek o rozloze 1.792 m^(2) v Hynčicích pod Sušinou. Pozemek je zahrnut v LPIS. Hynčice pod Sušinou je bývalá německá vesnice, dnešní katastrální území o rozloze 433 ha, která se rozkládá 4 km od Starého Města pod Sněžníkem, pod které spadá, na jihovýchodním úbočí Sušiny	Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 18450 m2 v k.ú. Lipná. Přístup na pozemek po obecní komunikaci.

Základní údaje

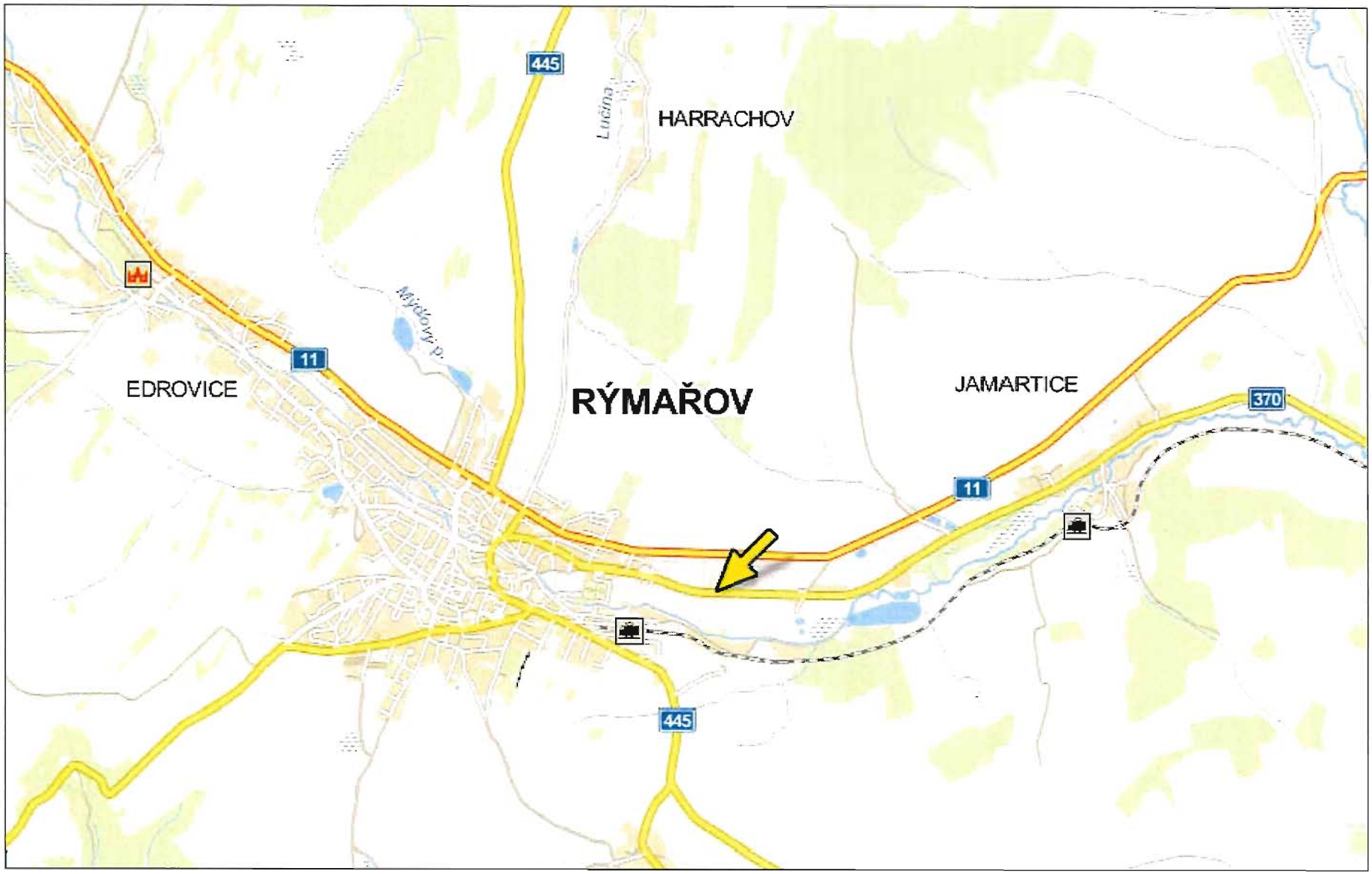
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m^2)	18 392	13 423	1 792	18 450
Prodejní/nabídková cena	-	187 922	26 880	424 350
Základní jednotková cena (Kč/m^2)	**-**	**14**	**15**	**23**
Koeficient prodejnost	-	0,98	0,98	0,98
Výchozí jednotková cena (Kč/m^2)	**-**	**14**	**15**	**23**

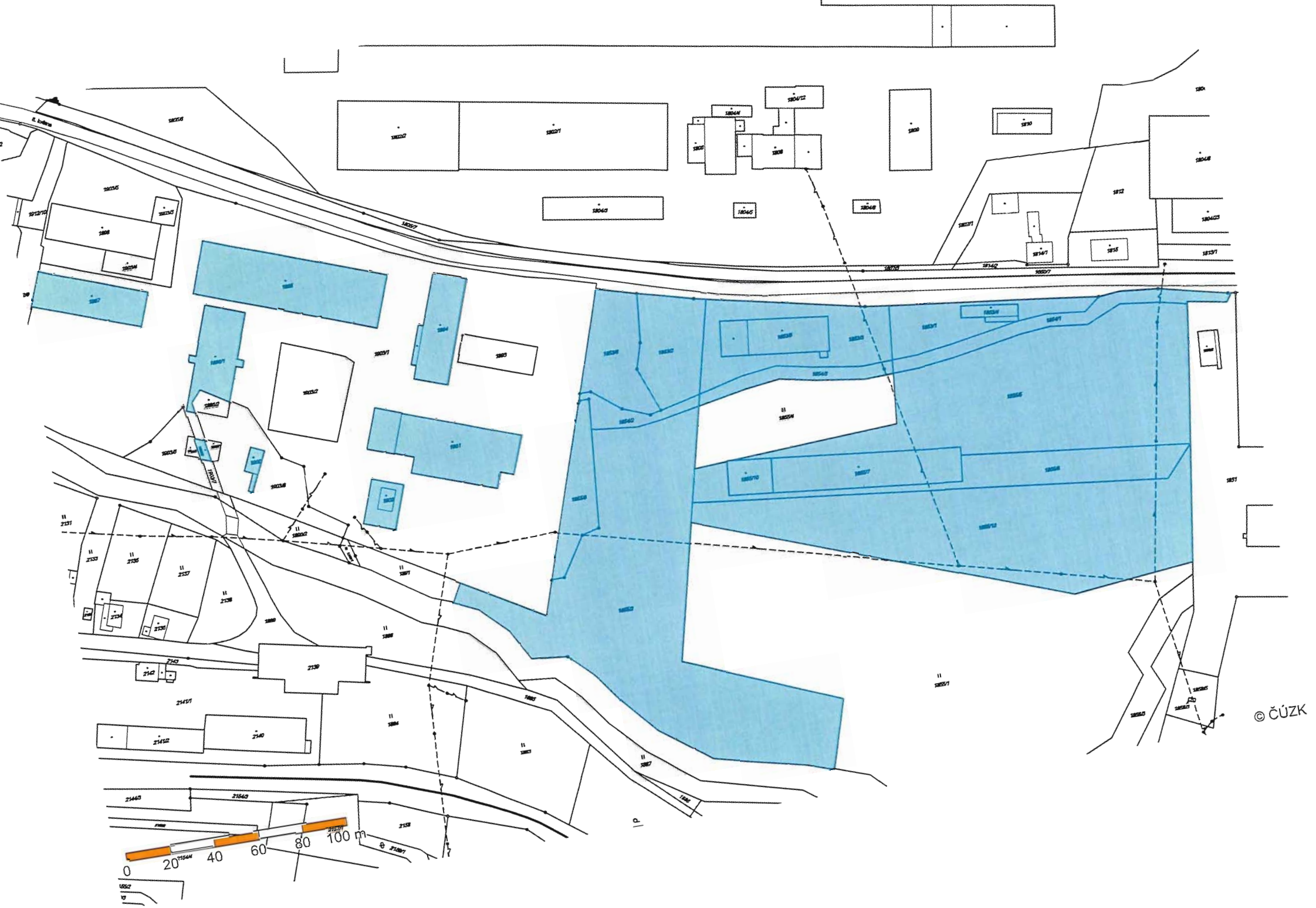
Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		obdobná	menší	obdobná
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	0,95	1,00
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		obdobná	menší	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,10	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m2)		14	15	23
Upravená jednotková cena (Kč/m^2)		14	15	23
Výsledná jednotková cena (Kč/m^2)	**17**			


445
HARRACHOV
Lučina
Mýtkovský p.
11
EDROVICE
RÝMAŘOV
JAMARTICE
370
11
445


0
20
40
60
80
100 m
© ČÚZK

Podolský potok
0
20
40
60
80
100 m
© ČÚZK

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2015 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 23197/2014 pro Patrik Graňák, Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

t.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MH METAL TRADE s.r.o., 8. května 1245/50, 79501 Rýmařov	28311540	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1853/1	1097	ostatní plocha	manipulační plocha	
1853/2	1341	ostatní plocha	manipulační plocha	
1853/3	1801	ostatní plocha	manipulační plocha	
1853/4	172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1853/4				
1853/5	786	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rýmařov, č.p. 1245, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1853/5				
1853/6	1264	ostatní plocha	manipulační plocha	
1854/1	923	ostatní plocha	manipulační plocha	
1854/2	393	ostatní plocha	manipulační plocha	
1854/3	521	ostatní plocha	manipulační plocha	
1855/2	9741	ostatní plocha	jiná plocha	
1855/5	7511	ostatní plocha	manipulační plocha	
1855/6	2054	ostatní plocha	manipulační plocha	
1855/7	1340	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1855/7				
1855/9	860	ostatní plocha	manipulační plocha	
1855/10	315	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1855/10				
1855/12	7536	ostatní plocha	manipulační plocha	
1894	786	zastavěná plocha a nádvoří		
Součásti je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1894				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2015 14:35:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1895 2060 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1895

1896/1 774 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

1897 804 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1897

1899/2 42 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

1900 88 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1900

1901 1531 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1901

1902 307 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1902

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	jiná st.	1896/1 1896/2, LV 1051	
bez čp/če	jiná st.	1899/1, LV 1051 1899/2 1899/3, LV 1051	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

yp vztahu / *právnění pro*	*Povinnost k*		
Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: a) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěrové linky do celkové výše: 5 000 000,- Kč s příslušenstvím b) veškeré budoucí pohledávky až do celkové výše: 15 000 000,- Kč; vzniklé do 31.12.2026			
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela:	1853/1	V-2028/2013-801
	Parcela:	1853/2	V-2028/2013-801
	Parcela:	1853/3	V-2028/2013-801
	Parcela:	1853/4	V-2028/2013-801
	Parcela:	1853/5	V-2028/2013-801
	Parcela:	1853/6	V-2028/2013-801
	Parcela:	1854/1	V-2028/2013-801

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2015 14:35:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu / *právnění pro*	*Povinnost k*	
	Parcela: 1854/2	V-2028/2013-801
	Parcela: 1854/3	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/10	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/12	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/2	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/5	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/6	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/7	V-2028/2013-801
	Parcela: 1855/9	V-2028/2013-801
	Parcela: 1894	V-2028/2013-801
	Parcela: 1895	V-2028/2013-801
	Parcela: 1896/1	V-2028/2013-801
	Parcela: 1897	V-2028/2013-801
	Parcela: 1899/2	V-2028/2013-801
	Parcela: 1900	V-2028/2013-801
	Parcela: 1901	V-2028/2013-801
	Parcela: 1902	V-2028/2013-801
	Stavba: bez čp/če na parc. 1896/1, 1896/2	V-2028/2013-801
	Stavba: bez čp/če na parc. 1899/1, 1899/2, 1899/3	V-2028/2013-801

istina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obch.z. zástavní smlouva č. ZN/1338/13/LCD ze dne 04.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2013.

V-2028/2013-801

ořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávek na splacení jistiny úvěru :
dle smlouvy o úvěru č. 648/13/LCD ve výši : 18 000 000,- Kč s příslušenstvím
dle smlouvy o úvěru č. 1594/11/LCD ve výši : 5 000 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky ------- do celkové výše : 23 000 000,- Kč, vzniklé do 31.5.2026,
dále dle smlouvy

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela: 1853/1	V-875/2013-801
	Parcela: 1853/2	V-875/2013-801
	Parcela: 1853/3	V-875/2013-801
	Parcela: 1853/4	V-875/2013-801
	Parcela: 1853/5	V-875/2013-801
	Parcela: 1853/6	V-875/2013-801
	Parcela: 1854/1	V-875/2013-801
	Parcela: 1854/2	V-875/2013-801
	Parcela: 1854/3	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/10	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/12	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/2	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/5	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/6	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/7	V-875/2013-801
	Parcela: 1855/9	V-875/2013-801
	Parcela: 1894	V-875/2013-801
	Parcela: 1895	V-875/2013-801
	Parcela: 1896/1	V-875/2013-801
	Parcela: 1897	V-875/2013-801

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2015 14:35:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vp vztahu
oprávnění pro *Povinnost k*

Parcela: 1899/2 V-875/2013-801
Parcela: 1900 V-875/2013-801
Parcela: 1901 V-875/2013-801
Parcela: 1902 V-875/2013-801
Stavba: bez čp/če na parc. 1896/1, 1896/2 V-875/2013-801
Stavba: bez čp/če na parc. 1899/1, 1899/2, 1899/3 V-875/2013-801

istina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obch.z. zástavní smlouva č. ZN/648/13/LCD ze dne 30.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2013.

V-875/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: JUDr. Patrik Graňák

MH METAL TRADE s.r.o., 8. května 1245/50, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: 28311540

Z-15788/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 31 INS-23197/2014 -A19 ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2014. Zápis proveden dne 29.12.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-15788/2014-807

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

MH METAL TRADE s.r.o., 8. května 1245/50, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: 28311540

Z-15788/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 31 INS-23197/2014 -A19 ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2014. Zápis proveden dne 29.12.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-15788/2014-807

Jiné zápisy - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 16.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2013.

V-870/2013-801

Pro: MH METAL TRADE s.r.o., 8. května 1245/50, 79501 Rýmařov *RČ/IČO:* 28311540

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2015 14:35:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

Území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
astrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

notovil: *Vyhotoveno: 20.05.2015 14:54:27*
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2015 07:15:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

at.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Erbenová Iveta, Pančochy 935, 66442 Modřice	945621/5296	2/3
Erbenová Kateřina, Sasanková 2659/6, Záběhlice, 10600 Praha 10	885712/5079	1/3

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
984	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 984				
1855/1	18392	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1912/5	461	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1912/5				
1912/7	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1912/7				

1 *Jiná práva* - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

P Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění neuhrazené daně ve výši : 1 842 137,- Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	Parcela:	1855/1	V-1337/2014-801
	Parcela:	1912/5	V-1337/2014-801
	Parcela:	1912/7	V-1337/2014-801
	Parcela:	984	V-1337/2014-801

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro MS kraj, ÚzP v Bruntále č. j. 1538679/14/3205-05303-803614 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014; uloženo na prac. Bruntál

V-1337/2014-801

Pořadí k 17.04.2014 09:35

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-1411/2014-801

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro MS kraj, ÚzP v Bruntále č. j. 1538679/14/3205-05303-803614 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014; uloženo na prac. Bruntál

V-1337/2014-801

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2015 07:15:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov

at.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-1411/2014-801

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro MS kraj, ÚzP v Bruntále č. j. 1538679/14/3205-05303-803614 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014; uloženo na prac. Bruntál

V-1337/2014-801

- Zástavní právo smluvní
  k zajištění pohledávek :
  na splacení jistiny úvěru v celkové výši : 18 000 000,- Kč s příslušenstvím
  na splacení jistiny úvěru v celkové výši : 5 000 000,- Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky ----- do celkové výše : 33 000 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2026,
  dále dle smlouvy

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782 Parcela: 1855/1 V-2027/2013-801

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obch.z. č. ZN3/648/13/LCD ze dne 05.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2013.

V-2027/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

- Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Bruntále 22D 871/2009-453 ze dne 17.01.2011. Právní moc ke dni 02.02.2011.

Z-1876/2011-801

Pro: Erbenová Kateřina, Sasanková 2659/6, Záběhlice, 10600 Praha 10 *RČ/IČO:* 885712/5079
Erbenová Iveta, Pančochy 935, 66442 Modřice 945621/5296

- Smlouva darovací N 361/2013 ze dne 16.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2013.

V-666/2013-801

Pro: Erbenová Iveta, Pančochy 935, 66442 Modřice *RČ/IČO:* 945621/5296

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1855/1	87101	18392

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2015 07:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597783 Rýmařov**

at.území: **744468 Rýmařov** List vlastnictví: **2542**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

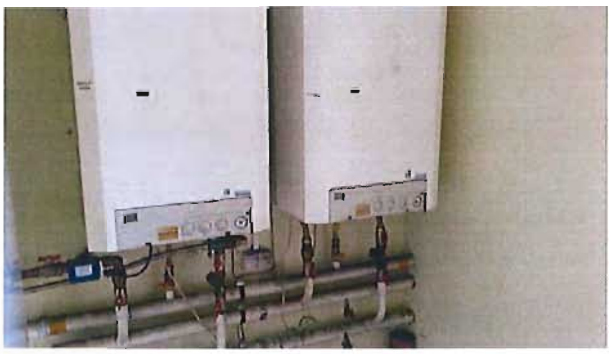
---

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

yhotovil: *Vyhotoveno: 03.07.2015 07:21:57*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
yhotoveno dálkovým přístupem

odpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Fotodokumentace



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 jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43047/15 znaleckého deníku a obsahuje 51 listů.

Posudek vyhotovil:

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

tel.: +420 224 815 521
e-mail: equita@equita.cz
http://www.equita.cz

Posudek připravili:

Michal Šváček
Ing. Miroslava Valtová
Ing. Kateřina Minsterová

V Praze dne 7. července 2015

EQUITA Consulting s.r.o. Znalecký ústav v oboru ekonomika a stavebnictví

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