

Znalecký posudek č. 31 / 2016

Znalecký posudek vybraných věcí nemovitých společnosti FEREX ŽSO spol. s r.o.

Objednatel: Miroslav Sládek
Heršpická 800 / 6
63900 Brno
Tel.: 604273552
Email: aksladek@seznam.cz

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Datum vypracování: 23.9.2016

Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely dražby dle z. č. 26/2000Sb

Zpracováno pro: insolvenčního správce



**Toto ocenění obsahuje 14 stran textu a 26 číslovaných stran příloh + 6 stran dalších příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

Obsah

A.	ÚVOD	3
1.	Účel ocenění	3
2.	Metody zjištění hodnoty	4
3.	Podklady pro ocenění	4
B.	NÁLEZ	5
4.	Předmět ocenění	5
5.	Místopis	6
6.	Územní plán	7
7.	Přístup k věcem nemovitým	7
8.	Omezení vlastnictví	9
9.	Popis nemovitostí	11
9.1.	Budova Slévárna s administrativou č. p. 427 součástí pozemku 6210	11
9.2.	Parcela 6196	13
9.3.	Parcela 6210, součástí je stavba č. p. 427	13
9.4.	Přehled výměr pozemků podle druhu	13
	Přílohy	14
C.	POSUDEK	15
10.	Rizika	15
11.	Podmínky platnosti ceny	15
12.	Nákladové ocenění věcí nemovitých	16
12.1.	Stavby	16
12.2.	Inženýrské sítě a venkovní úpravy	16
12.3.	Pozemky	16
13.	Výnosová metoda	18
13.1.	Analýza nájemného	20
13.2.	Zdroje výnosu	26
13.3.	Výpočet výnosové hodnoty	26
14.	Porovnávací metoda	28
14.1.	Analýza trhu	28
14.2.	Výpočet porovnávací hodnoty	35
D.	ZÁVĚR	36
E.	DOLOŽKA	37

Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13011, k.ú. Liberec

Kopie katastrální mapy

Grafické znázornění sestavení parcel v KN

Soupis majetkové podstaty

A. ÚVOD

1. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny).

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

2. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová, výnosová, porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.9.2016.

3. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 13011, k.ú. Liberec

2. Ostatní podklady

Kopie katastrální mapy, vyhotovený: odhadce - nahlížení do KN 13.9.2016

Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovený: odhadce - nahlížení do KN 13.9.2016

Soupis majetkové podstaty, vyhotovený: Insolvenční správce: Mgr. Miroslav Sládek, advokát se sídlem AK Heršpická 800/6, 639 00 Brno 1.3.2016

Starší tržní ocenění č. 32/2013, vyhotovený: A-consultPlus s.r.o. 24.3.2013

B. NÁLEZ

4. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 13011, k.ú. Liberec

ve vlastnictví

FEREX-ŽSO spol. s r.o.

Tovární 881/7, 66902 Znojmo

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
6196	355	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če
6210	7 163	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 427
Celkem	7 518			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 427	Slévárna s administrativou	+ 6210	jiná stavba

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

5. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Liberec je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem České republiky (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Rozloha katastru města tak činí 106,09 km². Z toho tvoří 35,2 % zemědělská půda, přes polovinu jí jsou louky a pastviny. Dvě třetiny nezemědělské půdy tvoří půda lesní (celkem 39,9 % rozlohy).			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci		Okolní zástavba	
Doprava: Železniční doprava: Na území Liberce je 11 železničních stanic a zastávek. Z Liberce vychází pět jednokolejných neelektrifikovaných tratí. Silniční doprava: Silniční síť na Liberecku tvoří zejména silnice I/35 (E442), na kterou v Turnově navazuje dálnice D10 na Prahu. Další silnice míří do Jablonce nad Nisou (odtud do Harrachova a do Polska), Frýdlantu, Hrádku n. Nisou a německé Žitavy, Ústí nad Labem a Nového Boru. MHD: Liberecká městská hromadná doprava se skládá ze systému autobusových a tramvajových linek, které provozuje Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s. Občanská vybavenost: Kultura a zábava - Městské Divadlo F.X.Šaldy, Ze vzdělávacích institucí jsou významné Krajská vědecká knihovna Liberec, v jejímž rámci působí i nová synagoga, dále Severočeské muzeum v Liberci, Oblastní galerie Liberec, Zoologická zahrada Liberec (nejstarší v Česku), Botanická zahrada Liberec a IQLANDIA. Další zábavní instituce jsou Dům kultury Liberec, Lidové sady (kulturní a společenské centrum postavené v letech 1900–1901 na konečné tramvaje), Centrum Babylon Liberec, kde sídlí aquapark a zábavní, společenský a hotelový komplex, dále Obchodní centrum Nisa Liberec, největší obchodní, kulturní a společenské centrum na sever od Prahy, a Obchodní centrum Forum Liberec přímo v centru města. Školství a vzdělání - V Liberci je 36 mateřských škol a 26 základních škol (z toho jedna nižšího stupně a jedna umělecká). Dále 6 středních odborných učilišť a 15 středních odborných škol, včetně škol zdravotnických. Z vysokých škol zde funguje zejména Technická univerzita v Liberci, kromě ní pak pobočka Vysoké školy Karla Engliše v Brně a pobočka Metropolitní univerzity Praha. Vědu a výzkum provádí Výzkumný ústav textilních strojů a Technická univerzita v Liberci. Sport - Okolí Liberce i město samo skýtá množství příležitostí k nejrůznějším sportům provozovaným jak na amatérské, tak i na profesionální úrovni.			

Adresa

Kraj	Liberecký kraj	Obec	LIBEREC	Počet obyvatel	102562
Kat. území	Liberec	Ulice	Nádraží	č.p.	427
Část obce	Liberec III-Jeřáb				

6. Územní plán

Zdroj (odkaz)	http://www.liberec.cz/cz/obcan/strategicke-dokumenty/uzemni-plan/
Druh území	Plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví



7. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup parcele č. 6210 a 6196

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
6186/1	ostatní plocha	dráha	ALFA VERUS spol. s r.o.

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	není řešeno vůbec
<u>přes pozemek jiného vlastníka</u>	

Podrobné informace o přístupových parcelách:

Parcela 6186/1

Katastr	682039 Liberec	LV	2050
---------	----------------	----	------

Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Druh	ostatní plocha
Využití	dráha

Ve vlastnictví

ALFA VERUS spol. s r.o.	Masarykova 427/31, Brno-město, 60200 Brno
-------------------------	---

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
32	Zástavní právo smluvní
34	Zástavní právo soudcovské

Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup k parcele č. 6210

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
6186/2	ostatní plocha	dráha	ALFA VERUS spol. s r.o.

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	není řešeno vůbec
<u>přes pozemek jiného vlastníka</u>	

Podrobné informace o přístupových parcelách:

Parcela 6186/2

Katastr	682039 Liberec	LV	2050
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	dráha		

Ve vlastnictví

ALFA VERUS spol. s r.o.	Masarykova 427/31, Brno-město, 60200 Brno
-------------------------	---

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
32	Zástavní právo smluvní
34	Zástavní právo soudcovské

8. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	13011	Kód	105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			
Riziko	Ano			

LV	13011	Kód	170	Zahájení exekuce - FEREX-ŽSO spol. s r.o.
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			
	Pověřený soudní exekutor: JUDr. Ladislav Navrátil; Mgr. Zdeněk Pánek; JUDr. Ivo Luhan viz LV č. 13011, k.ú. Liberec			
Vliv na cenu	nemá vliv na obvyklou cenu, a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	13011	Kód	163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			
Ve prospěch	IBS Scherer Czech s.r.o., Raisova 1817, 54701 Náchod, IČ: 27480143 VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNAČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, IČ: 41197518			
Vliv na cenu	nemá vliv na obvyklou cenu, a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	13011	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			
Ve prospěch	Pozemky Brno, akciová společnost, Masarykova 427/31, Brno-město, 60200 Brno, IČ: 00530832 ESTATE and INVESTMENT a.s., Masarykova 427/31, Brno, IČ: 28262417 Fininvest Group a.s., Masarykova 427/31, Brno-město, 60200 Brno, IČ: 29378273			
Vliv na cenu	nemá vliv na obvyklou cenu, a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	13011	Kód	34	Zástavní právo soudcovské
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			
Ve prospěch	Česká republika, IČ: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec, Frýdlantská 1399/20, Liberec I - Staré Město, 46031 Liberec			
Vliv na cenu	nemá vliv na obvyklou cenu, a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	13011	Kód	103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
K nemovitosti	p.č. 6196; p.č. 6210; č. p. 427 na parcele 6210			

Ve prospěch	Česká republika, IČ: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1.máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec Česká republika, IČ: 00000001-001, vykonává: Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří 979/5, Veveří, 66020 Brno Česká republika, IČ: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec, Frýdlantská 1399/20, Liberec -I Staré Město, 46031 Liberec Česká republika, IČ: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Jihomoravský kraj, Koliště 634/17, Zábrdovice, 60200 Brno
Vliv na cenu	nemá vliv na obvyklou cenu, a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno
Riziko	Ano

9. Popis nemovitostí

9.1. Budova Slévárna s administrativou č. p. 427 součástí pozemku 6210

Katastr	682039 Liberec	LV	13011
Část obce	Liberec III-Jeřáb		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	jiná stavba		
Na parcele	6210	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	6
		Podkroví	0
Zastavěná plocha 1.NP			6 833.00 m ²
Informativní celkový obestavěný prostor			114 488.00 m ³



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - FEREX-ŽSO spol. s r.o.
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní
34	Zástavní právo soudcovské
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	železobetonové piloty
svislé konstrukce	ŽB montovaný skelet
vodorovné konstrukce, stropy	ŽB montované
konstrukce střechy	admin: plochá střecha, slévárna: sedlová
krytina střech	živičná
klempířské konstrukce	ano
úpravy vnitřních povrchů	Admin: vápenná omítka, v sociálních částech obklady keramické, v hale dřevěné obklady; Slévárna: v části omítky, v části bez úpravy
úpravy vnějších povrchů	Omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	keramické a dřevěné
schody	Kovové a v admin části s PVC povrchem
dveře a vrata	Kovové vstupní dveře do admin. části, vrata kovová do části slévárny
okna	admin: dřevěná okna zdvojená, slévárna: kovová okna, hřebenový světlík
povrch podlah	admin: dlažba, PVC, slévárna: beton
vytápění	admin: centrální vytápění, slévárna: z vlastního spalínového kotle
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	bleskosvod, VZT pro slévárnu, rozvody TF, hydranty, jeřábová dráha s mostovými jeřáby

Technický stav	průměrný		
Stáří	30 roků	Opotřebením odhadem	50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost	Výměra [m ²]
1.PP	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		2 810.7
1.NP	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		5 210.0
2.NP	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		145.5
3.NP	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		511.9
5.NP (část 2)	Nebytové plochy - kanceláře		230.7
6.NP (část 2)	Nebytové plochy - kanceláře		230.7

(Zdroj užitných ploch: Starší ocenění/znalecký posudek)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno

Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není
-------------------	------	------------------	------

9.2. Parcela 6196

Katastr	682039 Liberec	LV	13011
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	bez čp/če		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - FEREX-ŽSO spol. s r.o.
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní
34	Zástavní právo soudcovské
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

9.3. Parcela 6210, součástí je stavba č. p. 427

Katastr	682039 Liberec	LV	13011
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 427		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - FEREX-ŽSO spol. s r.o.
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní
34	Zástavní právo soudcovské
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

9.4. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	7 518
CELKEM	7 518

Přílohy

C. POSUDEK

10. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - LV 13011
- Zahájení exekuce - FEREX-ŽSO spol. s r.o. - LV 13011
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - LV 13011
- Zástavní právo smluvní - LV 13011
- Zástavní právo soudcovské - LV 13011
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - LV 13011

Další rizika

- **Ztížený přístup k věci nemovité**
Předmětné věci nemovité nemají přístup z veřejné komunikace.
- **Možná ekologická zátěž**
Na základě zprávy „Hodnocení rizik ekologické újmy“ ze září 2012, upozorňujeme na možnou ekologickou zátěž uvedenou v bodu 3.5 Identifikované scénáře u příslušného provozovatele, které mohou vést k vzniku ekologické újmy
 - Možnost úniku závadných látek z manipulačních prostor do kanalizace.
 - Možnost splachu závadných látek dešťovými vodami do kanalizace.
 - Poškození filtrace velkého zdroje znečišťování ovzduší (kupolní pec) a únik polutantů do ovzduší.
- **Cizí stavba na předmětném pozemku**
Na pozemku parc.č. 6196 stojí stavba jiného vlastníka (ALFA VERUS spol. s r.o.).

11. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

12. Nákladové ocenění věcí nemovitých

Použitá metodika

V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za inženýrské sítě se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

12.1. Stavby

	Stavba	Název	Na parcele
1	č. p. 427	Slévárna s administrativou	+ 6210

Nákladové ohodnocení staveb

	Název	ZP m ²	Ob. prostor m ³	Cena / m ³	Cena bez opotř.	Opotř. %	Cena po opotřebení
1	Slévárna s administrativou	6 833	114 488	1 692.00	193 689 810	50 %	96 844 905
Budovy celkem (zaokrouhleno)					193 689 810		96 844 905

12.2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy

IS + VÚ tvoří odhadem 1 % z nákladové ceny staveb celkem	Kč	1 936 898
opotrebení odhadem	%	50
Inženýrské sítě a venkovní úpravy po opotřebení (zaokrouhleno)	Kč	968 449

12.3. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití	Směrná cena /m ²	Cena
6196	355	zastavěná plocha a nádvoří		1 000.00	355 000
6210	7 163	zastavěná plocha a nádvoří		1 000.00	7 163 000
Celkem	7 518				Kč 7 518 000

REKAPITULACE NÁKLADOVÉ CENY

Stavby (budovy + inženýrské sítě a venkovní úpravy)	Kč	97 813 354
Pozemky	Kč	7 518 000
Celkem (zaokrouhleno)	Kč	105 000 000

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

105 000 000 Kč

13. Výnosová metoda

Úvodem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní hodnoty mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Obecně k metodice ohodnocení

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

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

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení věci nemovité výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní hodnoty.

Výnosovou hodnotu tj., **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** stanovíme podle výrazu:

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace

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

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

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

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

Úroková míra kapitalizace

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

Protože to již náš trh s věcmi nemovitými umožňuje (věci nemovité se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s věcmi nemovitými, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu věci nemovité vztahený k jejich tržním hodnotám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné věci nemovité v období od 1. 7. 2016 do 31. 12. 2016 v rozpětí **5 – 13%**.

Nájemné pro výpočet výnosů

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s věcmi nemovitými a konkrétních podmínek
- uzavřené nájemní smlouvy

Ztráty z neobsazenosti

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a s eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení věci nemovité nebo při občasných změnách nájemců.

Roční výdaje (náklady):

Náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy snižují příjmy z věci nemovité. Základními nákladovými položkami, které je nutno vynakládat při vlastnictví a provozování budovy jsou: 1

- daň z nemovitosti
- pojištění
- investice (ve smyslu obnovovacích investic)
- běžná údržba a opravy
- správa

¹ Takto nákladové položky definuje Odborná literatura, např. Teorie oceňování nemovitostí (VIII. přepracované a doplněné vydání, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol., březen 2009, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, str. 305-307), Metody oceňování podniku, Prof. Ing. Miloš Mařík, CSc. A kolektiv, nakladatelství Ekopress, s.r.o. Praha, 2003, str. 303)

13.1. Analýza nájemného

Skladový prostor, 500 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	22.9.2016
Název	Skladový prostor			Lokalita	Stráž nad Nisou		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	Stráž nad Nisou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Suchý prostor o velikosti cca 500 m² ve 2. NP a 500 m² ve 3. NP v budově bývalé textilky. Objekt je vhodný pro výrobu, skladování, provoz dílen apod. Pronajmout si můžete pouze jedno podlaží nebo obě dvě podlaží. Oba prostory jsou nezávisle na sobě pod alarmem, což je nesporná výhoda. Vedle hlavního vchodu do nabízených podlaží je též velký nákladní výtah s východem hned do nabízeného prostoru, jak jednoho, tak i druhého. Prostory je možné vytápět plynem a jsou zde rozvedeny radiátory. Je možné využít i venkovní prostor před budovou pro parkování. Do samotného objektu bývalé textilky lze zajet i velkým nákladním autem na vykládku či nakládku. Ve vedlejším objektu, kde je VO a MO keramiky jsou další možné prostory k pronajmutí cca 2 x 100 m².

Plocha [m²]	500	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	10 000 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	20 Kč	
Nájem / m ² / rok	240 Kč	

Skladový prostor, 300 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování - sklady nevytápěné					Datum	22.9.2016
Název	Skladový prostor			Lokalita	Liberec		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec		Obec	LIBEREC	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Skladovací hala v Liberci, v blízkosti průmyslové zóny. Nabízíme k pronájmu skladovací halu s kanceláří v lukrativní části Liberce, v blízkosti nákupního centra Géčko a v sousedství průmyslové zóny Sever a letiště. Napojení na rychlostní silnici Děčín – Turnov 1 km. Příjezdová komunikace je zpevněná. Hala má CP 300m², uvnitř haly je vestavba o ploše cca 95 m² (WC, kancelář, malý skládek a vzorkovna s vedlejším vchodem). Do haly je možno vjet dodávkou nebo menším nákladním autem,. Kancelářská vestavba je vytápěná el. přímotopy. K nájmu nutno připočítat náklady na služby ve výši cca 2.000,- /měsíc (voda, elektřina).

Plocha [m²]	300	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	16 000 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	53 Kč	
Nájem / m ² / rok	640 Kč	

Výrobní haly, 2223 m² užitné plochy

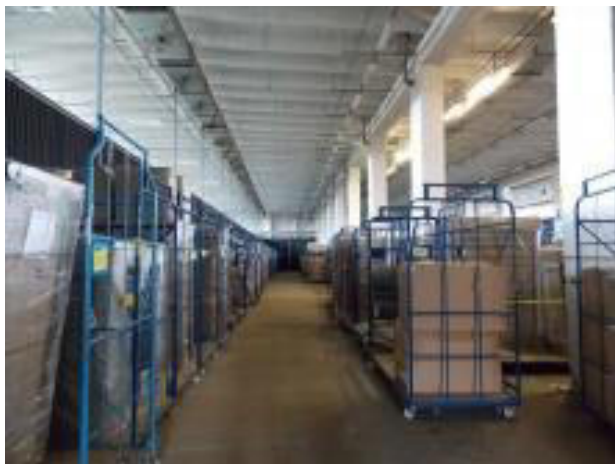


Kategorie	stavba pro výrobu a skladování - sklady vytápěné					Datum	22.9.2016
Název	Výrobní haly			Lokalita	Liberec - Doubí		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Komerčního objektu 2223 m², Liberec Doubí Pronájem komerčního objektu 2223 m² v Liberci - Doubí. Součástí objektu je výrobní nebo skladovací hala 542 m², garáže 171 m², menší objekt s kancelářemi a bytem 84 m² kolaudovaný jako Rodinný dům a manipulační plochy. Objekt se nachází v těsné blízkosti rychlostní komunikace R 10 z Liberce do Prahy.

Plocha [m²]	2 223	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	82 000 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	37 Kč	
Nájem / m ² / rok	443 Kč	

Skladový prostor, 1100 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	22.9.2016
Název	Skladový prostor			Lokalita	Liberec - Františkov		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Prostor 1.100 m² v přízemní hale ve větším skladovém areálu v JZ části Liberce. Areál vybaven asfaltovou okružní komunikací, manipulačními a prarkovacími plochami. Hala - 1) hlavní prostor 896 m², výška 7,2m, 2) expedice 218 m², výška 3,3m a 3) zastřešená rampa. Sociální zařízení v sousedním objektu. Kancelář možno vytvořit vestavbou v hale nebo pronájmem ve vedlejším objektu. Areál oplocen a střežen ostrahou. Velmi dobrá dopravní obslužnost, výjezd na přípojnou komunikaci na průtah silnice I/35.

Plocha [m²]	1 100	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	81 584 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	74 Kč	
Nájem / m ² / rok	890 Kč	

Skladový prostor, 1124 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování - sklady nevytápěné					Datum	22.9.2016
Název	SKladový prostor			Lokalita	Liberec - Liberec		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Dvě skladovací zděné haly na ul. Tanvaldská v Liberci. Budova č.18 - 2. podlažní budova s nákladovými rampami, nákladní výtah 1400 kg, skladovací a kancelářské prostory od 654 m², výška 4,85 m. Budova č.28 - skladovací prostory 2 x 1124 m² a 1165 m² s dvěma nákladními výtahy 700 kg a 1400 kg, výška 4,9 m. Prostory se nachází v centru Vratislavic v Tanvaldské ulici. Cena nájmu činí 45 Kč/m² + služby 51,- Kč/m². Internetové připojení, telefonní linky a správu sítí lze získat prostřednictvím IT společnosti se sídlem v budově. Údržba komunikací, ostraha, denní úklid, volná parkovací místa.

Plocha [m²]	1 124	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	50 580 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	45 Kč	
Nájem / m ² / rok	540 Kč	

Skladový prostor, 900 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování - sklady vytápěné					Datum	22.9.2016
Název	Skladový prostor			Lokalita	Vratislavice nad Nisou - Liberec XXX		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj							

Komerční / skladovací prostory v Liberci – Vratislavicích o celkové ploše 900m². Objekt je dobře dostupný. K dispozici je nákladní rampa a uzamykatelný dvůr. Součástí objektu jsou 2 šatny, odpočinková místnost a kuřárna, oddělené WC muži/ženy, sprchový kout. Objekt je vytápěn plynem. Podlaha je nosná a vhodná i pro výrobu.

Plocha [m²]	900	Redukce ceny 0 %
Nájem / měsíc	27 000 Kč	
Nájem / m ² / měsíc	30 Kč	
Nájem / m ² / rok	360 Kč	

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Nájem /m ² /měsíc	Nájem / měsíc	Plocha m ²
stavba pro výrobu a skladování	20.00 - 74.00	10 000 - 81 584	500 - 1 100
stavba pro výrobu a skladování - sklady nevytápěné	45.00 - 53.00	16 000 - 50 580	300 - 1 124
stavba pro výrobu a skladování - sklady vytápěné	30.00 - 37.00	27 000 - 82 000	900 - 2 223

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Nájem /m ² /měsíc
Nebytové plochy - kanceláře		20.00 - 74.00
Skladovací plochy - sklady nevytápěné		20.00 - 74.00

13.2. Zdroje výnosu

Budova Slévárna s administrativou č. p. 427 součástí pozemku 6210
Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné	8 678.1	25.00 Kč
	Nebytové plochy - kanceláře	461.4	50.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	-	-	8 678.1	2 603 436
Nebytové plochy - kanceláře	-	-	461.4	276 840
CELKEM	-	-	9 139.5	2 880 276
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

13.3. Výpočet výnosové hodnoty

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	-	-	8 678.1	2 603 436
Nebytové plochy - kanceláře	-	-	461.4	276 840
CELKEM	-	-	9 139.5	2 880 276
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potencionální příjmy z nájmu	2 880 276
Ztráty z neobsazenosti	40 %
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 %
Hrubý příjem z nájmu	1 728 166

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

stanoveny odborným odhadem	30 % příjmu	864 083
Celkové výdaje		864 083

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu	1 728 166
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité	864 083
Čistý příjem z nájmu	864 083

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace

10 %

Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou byla stanovena za předpokladu odstranění veškeré technologie. Náklady spojené s odstraněním technologie půjdou za firmou zajišťující odstranění kovových částí.

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

8 600 000 Kč

14. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaný areál je obchodovatelný. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

14.1. Analýza trhu

Výrobně-skladová budova s administrativní budovou, 3000 m² užitné plochy



Kategorie	areál	Datum	22.9.2016
-----------	-------	-------	-----------

Název	Výrobně-skladová budova s administrativní budovou		Lokalita	Cvikov - Cvikov II	
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Česká Lípa	Obec	Cvikov
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz		

Objekt bývalé textilní továrny s dalším samostatně stojícím domem, který lze přebudovat na byty či jiné komerční prostory.

Popis továrny: hlavní budova je nepodsklepená, má 4NP, celková plocha činí 3000m². K ní náleží další budova, dříve sloužící jako sociální zázemí a jídelna pro zaměstnance. Pro technické vybavení - stroje, garáže atp. byla využívána další samostatně stojící budova. IS-připojení na vodovodní a kanalizační řad, elektřinu.

Popis domu: budova má tři nadzemní podlaží o celkové ploše 195m² a každé z nich je možné zrekonstruovat na dvě bytové jednotky 2+1 a dvě 1+1. Přestože je dům určen k rekonstrukci, ponechal si dodnes svoje kouzlo. Samozřejmostí je využití této nemovitost k jiným komerčním účelům např. jako kancelářské prostory atp.

IS: možnost napojení na vodovodní a kanalizační řad, elektřina.

Celková rozloha pozemku je 5265 m².

Plocha [m²]	3 000			
Cena	2 900 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	2 320 000 Kč
Cena / m ²	967 Kč	20 %	Redukovaný cena / m ²	773 Kč

Výrobní haly, 1600 m² užitné plochy



Kategorie	areál					Datum	22.9.2016
Název	Výrobní haly			Lokalita	Liberec - nečleněné město		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Průmyslový areál v Liberci - Kateřinkách, vhodný pro výrobu nebo skladování, užitná plocha cca 1.600 m², plocha pozemků cca 6.100 m², ověřená možnost příjezdu a parkování kamionů, nakládací rampa, výtahy, trafo stanice na pozemku, městská voda, kanalizace.

Plocha [m²]	1 600	Redukce ceny 20 %	Redukovaná cena	2 320 000 Kč
Cena	2 900 000 Kč		Redukovaný cena / m²	1 450 Kč
Cena / m ²	1 813 Kč			

Výrobně skladová hala s administrativním zázemím, 21550 m² užitné plochy

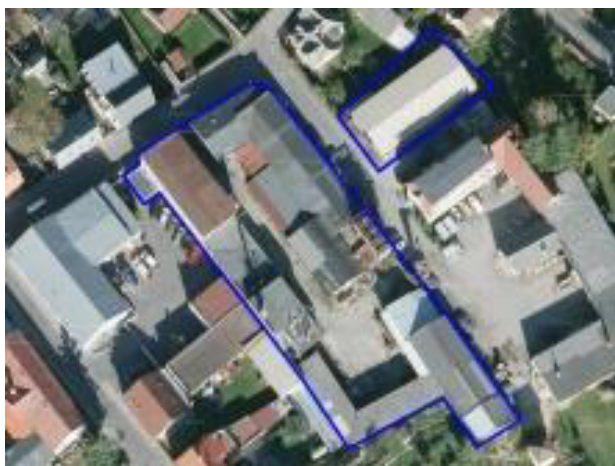


Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	22.9.2016
Název	Výrobně skladová hala s administrativním zázemím			Lokalita	Železný Brod		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	LIBEREC		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Objekty jsou určeny k pronájmu tak i k prodeji. Srdečně Vás zveme na prohlídku prostor, nabídku pronájmu Vám připravíme na míru. Skladovací prostory od 1000m² do 21550m².

Plocha [m²]	21 550				
Cena	19 900 000 Kč	Redukce ceny 20 %	Redukovaná cena		15 920 000 Kč
Cena / m ²	923 Kč		Redukovaný cena / m ²		739 Kč

Výrobní areál, 2750 m² užité plochy



Kategorie	areál					Datum	22.9.2016
Název	Výrobní areál			Lokalita	Frýdlant		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec	Obec	Frýdlant		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Samostatný výrobní areál, vhodný pro nerušící výrobu, skladování, obchodní činnost atp. Celková výměra pozemků areálu činí 3.942 m², z toho je cca 2.750 m² zastavěno budovami. Technický stav většiny objektů uvnitř je dobrý až velmi dobrý. Areál zahrnuje: přízemní haly výrobní i skladové; dvoupodlažní hlavní provozní budovu - kde v přízemí je výrobní hala a v 1. patře je vzorková prodejna, kanceláře, jídelna, sociální zázemí; halu expedice s krytou rampou; budovu sociálního zázemí s vrátnicí; centrální kotelnu a elektrorozvodnu a drobné sklady a přístřešky. Do areálu vedou dva vjezdy z městských komunikací. Mimo plochu oploceného areálu stojí samostatná vysoká hala. Inženýrské sítě: elektrická energie: 230/400 V, hlavní jištění 160 A; voda: městský řad; kanalizace: městský řad; plyn: městský řad; vytápění: teplovodní radiátory, centrální kotelná s automatickým kotlem na TP.

Plocha [m²]	2 750	Redukce ceny 20 %	Redukovaná cena	5 840 000 Kč
Cena	7 300 000 Kč		Redukovaná cena / m²	2 124 Kč
Cena / m ²	2 655 Kč			

Výrobní areál, 9200 m² užitné plochy



Kategorie	areál					Datum	22.9.2016
Název	Výrobní areál			Lokalita	Raspenava - Hejnická		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Liberec		Obec	Raspenava	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Výrobní areál ležící v Raspenavě u silnice Frýdlant – Tanvald. Jedná se o bývalý areál TESLA Rapenava s celkovou výměrou pozemků 24.366 m², kde 6.703 m² pozemků je zastavěno výrobními a skladovými halami a budovami. Areál je vhodný pro výrobu i skladování - v územním plánu je veden jako plochy výroby nečisté. V areálu se nacházejí tyto hlavní stavby: 1) výrobní hala 709 m² ve výborném stavu (světlá výška pod vazník 5,83 m, do štítu 7,34 m) s kompletním zázemím; 2) výrobní hala 600 m² ve velmi dobrém stavu (světlá výška pod vazník 6,15 m) s částečným 1. patrem s kompletním zázemím; 3) otevřená dvoulodní skladová hala 875 m² (světlá výška do štítu 4,6 m) ve výborném stavu; 4) objekt zděných dílen 403 m² ve výborném stavu s kompletním zázemím; 5) malá otevřená skladová hala 151 m²; 6) vícepodlažní výrobní budova o zastavěné ploše 2.923 m² (3 podlaží + užívané podkroví) s vertikální manipulací zajištěnou nákladním výtahem o nosnosti 2.000 kg; 7) zděný objekt vrátnice a garáží 207 m²; 8) bývalá centrální kotelna 531 m², smíšená stavba v průměrném stavu, součástí stavby je centrální ČOV; 9) zděný sklad 304 m² ve stavu k rekonstrukci/demolici. Nevylučujeme možnost rozprodeje areálu na několik částí. Inženýrské sítě: elektrická energie: 230/400 V, 2 x sloupové trafo u areálu; voda: městský řad; kanalizace: areálová ČOV; plyn: městský řad, středotlak; vytápění: výrobní haly a část vícepodlažní výrobní budovy mají samostatná plynová ústřední topení.

Plocha [m ²]	9 200			
Cena	10 200 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	8 160 000 Kč
Cena / m ²	1 109 Kč	20 %	Redukovaný cena / m ²	887 Kč

Výrobně-skladová hala s administrativním zázemím, 5000 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	22.9.2016
Název	Výrobně-skladová hala s administrativním zázemím			Lokalita	Vysoké nad Jizerou		
Kraj	Liberecký kraj	Okres	Semily	Obec	Vysoké nad Jizerou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Průmyslového areálu bývalé SEBY. Jedná se o areál s více než 6000m² podlahových ploch - z části v roce 2013 zrekonstruováno - část pronajata truhlářství. Plocha nezastavěné parcely je 3500m². Areál je připojen k sítím - obecní vodovod, elektřina(vlastní trafostanice), plyn (středotlak), septik (s možností přepojit na obecní ČOV) Umístění je v žádané lokalitě, v blízkosti lyžařské střediska - možnost k výstavbě apartmánů, wellnes či kulturního centra.

Plocha [m²]	5 000			
Cena	6 900 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	5 520 000 Kč
Cena / m ²	1 380 Kč	20 %	Redukovaný cena / m ²	1 104 Kč

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
areál	2 320 000 - 8 160 000	773.00 - 2 124.00	1 600 - 9 200
stavba pro výrobu a skladování	5 520 000 - 15 920 000	739.00 - 1 104.00	5 000 - 21 550

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m ²
Nebytové plochy - kanceláře		739.00 - 2 124.00
Skladovací plochy - sklady nevytápěné		739.00 - 2 124.00

14.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Nebytové plochy - kanceláře	461.4	1 000.00	461 400
Skladovací plochy - sklady nevytápěné	8 678.1	1000.00	8 678 100
CELKEM	9 139.5		9 139 500

Porovnávací hodnota věci nemovité

Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou byla stanovena za předpokladu odstranění veškeré technologie. Náklady spojené s odstraněním technologie půjdou za firmou zajišťující odstranění kovových částí.

Hodnotu věci nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

9 100 000 Kč

D. ZÁVĚR

Rekapitulace zjištění:

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

105 000 000 Kč

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

8 600 000 Kč

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

9 100 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě porovnávací metody.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnávací metody. V obvyklé ceně je zohledněna skutečnost, že předmětné věci nemovité nemají přístup z veřejné komunikace a nejsou zřízena věcná břemena ani jiné smlouvy řešící přístup.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých ke dni ocenění 14.9.2016 ve výši:

9 100 000 Kč

E. DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

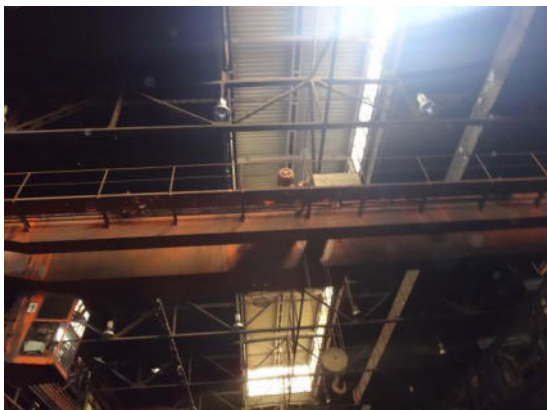
Znalecký posudek byl do znaleckého deníku zapsán pod pořadovým číslem

1250/31/2016.

V Praze dne 23.9.2016

Vypracoval	A-Consult plus, spol. s r.o. Palladium, Na Poříčí 3a 110 00 Praha 1	
Licence číslo		
0001		
		podpis, razítko

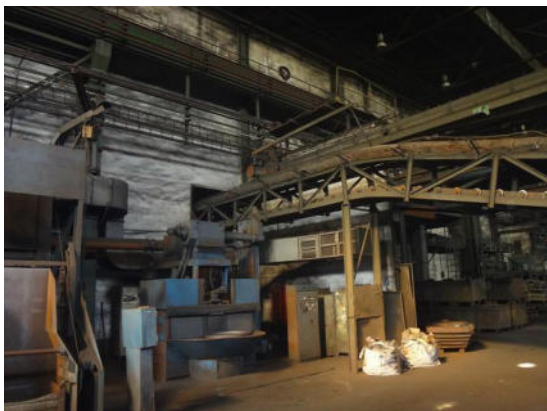
Fotodokumentace



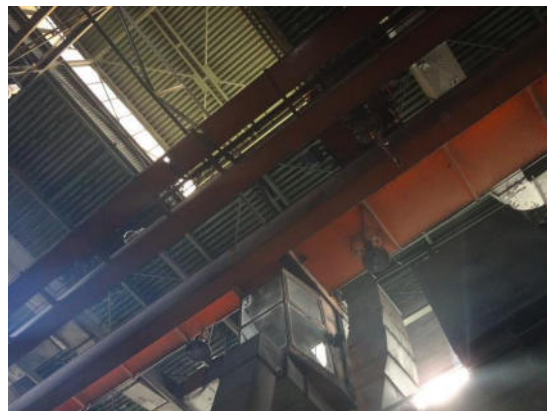
Hlavní výrobní loď haly



Hlavní výrobní loď haly



Hlavní výrobní loď haly



Hlavní výrobní loď haly



Vedlejší loď haly, sloužící jako sklad materiálu



Vedlejší loď haly, sloužící jako sklad materiálu



Vedlejší loď haly, sloužící jako sklad materiálu



Vedlejší loď haly, sloužící jako sklad materiálu

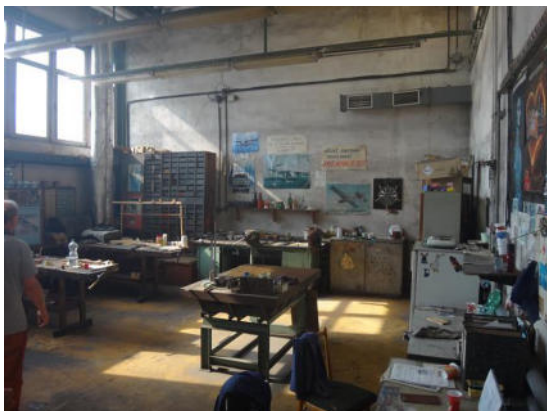
Fotodokumentace



3. technické patro



3. technické patro



3. technické patro



3. technické patro



Administrativní část objektu - šatny



Administrativní část objektu - šatny



Administrativní část objektu - vrátnice

Fotodokumentace



Kanceláře



Kanceláře



Kanceláře



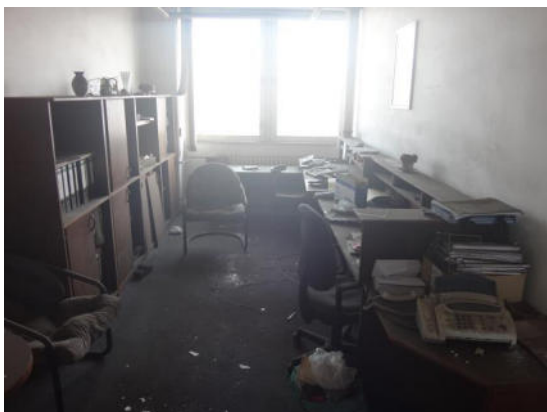
Kanceláře



Kanceláře



Kanceláře



Kanceláře

Vážený pan
Mgr. Miroslav Sládek, insolvenční správce
Heršpická 800/6
639 00 Brno

naše zn.
02/17-PO

v Praze
31.1.2017

Věc: Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 31/2016

Ve věci dražby věcí nemovitých společnosti FEREX ŽSO spol. s r.o., které náš znalecký ústav ocenil dne 23. 9. 2016, pod číslem znaleckého posudku 31/2016, byla omezena platnost posudku na dobu 6 měsíců od jeho vyhotovení.

Na základě informace insolvenčního správce Mgr. Sládka, nedošlo na předmětných věcech nemovitých k žádným změnám a vzhledem k tomu tímto Dodatkem č. 1. prodlužujeme platnost znaleckého posudku č. 31/2016 o dalších 6 měsíců od data vyhotovení tohoto Dodatku.

Odhadovaná tržní hodnota věcí nemovitých se nemění, tzn. zůstává ve výši 9 100 000 Kč.




Mgr. David Smejkal, jednatel
A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

V Praze, dne 31.1.2017

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z - 1 -

listů dohodně souhlasí s listinou, - 1 -

z níž byl pořizen, složenou z listů.

- 3 -04- 2017

JUDr. Klára Hejtmánková
notářka v Brně

Michaela Dederová
notářská tajemnice
pověřená notářkou

