

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2082-54/18

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 2735, jehož součástí je budova č.p. 309

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Litoměřice, k.ú. Litoměřice

Adresa nemovité věci: Marie Pomocné 309/42, 412 01

Litoměřice

Vlastník stavby: BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, 412 01 Litoměřice,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, 412 01 Litoměřice,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Mgr. Sofie Pondikasová,
insolvenční správce dlužníka - BUILDING-LT s.r.o., IČO 254 92 721

Adresa objednavatele: Vrchlického sady 1894/4, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: +420 724 256 828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolvenčního řízení č.j.: KSUL 43 INS 20301/2017 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 3.7.2018

Datum místního šetření: 22.5.2018

Za přítomnosti: objednatele

Počet stran: 28 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 3.7.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti BUILDING-LT s.r.o., zapsané na LV č. 7392, k.ú. Litoměřice, obec Litoměřice, okres Litoměřice. Jedná se o areál tvořený pozemkem - parc.č. 2735, součástí je stavba č.p.309 včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k 3.7.2018.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Litoměřice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

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

Zvolené metody pro ocenění

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

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 7392, k.ú. Litoměřice, ze dne 28.12.2017.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Litoměřice.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa obce Litoměřice a okolí.
- f) Územní plán obce Litoměřice.
(<https://www.litomerice.cz/uzemni-plany/846-uzemni-plan-litomerice>)
- g) Mapa záplavového území (<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>)
- h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 22.5.2018 za přítomnosti insolvenčního správce Mgr. Sofie Pondikasové.
- j) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

Místopis

Nemovitě věci - provozně skladovací areál společnosti BUILDING-LT s.r.o., se nachází v jihovýchodní části města Litoměřice, v okrese Litoměřice, v zastavěném území města, při vedlejší komunikaci ul. Marie Pomocné. Občanská vybavenost města je kompletní. V obci jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn). Lokalita v okolí oceňovaného areálu je zastavěna převážně řadovými garážemi a objekty občanského vybavení. Ve vzdálenosti cca 15 m jižním směrem od hranice areálu prochází mezinárodní železniční trať.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří sídlo firmy s pozemkovým zázemím. Jedná se o pozemek:

- parc.č. 2735, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 621 m². Součástí pozemku je stavba bydlení č.p. 309 a přístavba garáže.

***pozn.: u stavby č.p. 309 existuje nesoulad mezi způsobem využití uvedeným v katastru nemovitostí (bydlení) a skutečným způsobem využití (administrativní budova). Rovněž zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Přístavba garáže není evidována v dokumentech katastru nemovitostí. Ocenění je provedeno podle skutečného stavu.**

Jedná se o mírně svažité pozemek s jižní orientací, uceleného přibližně obdélníkového tvaru. Na severní straně pozemek sousedí s veřejnou přístupovou komunikací. Podél západní strany pozemku je postavena dvoupodlažní administrativní budova č.p. 309 se sedlovou střechou, na kterou navazuje přízemní přístavba garáže s pultovou střechou, která svou jižní částí je postavena i na pozemku jiného vlastníka parc.č. 4094/41. Na jižní straně oceňovaný pozemek sousedí s pozemkem parc.č. 4094/41 ve vlastnictví České republiky, na kterém je postaven skladovací přístřešek tvořící dle sdělení příslušenství k hlavní stavbě. Stavba přístřešku není evidována v dokumentech katastru nemovitostí. Nezastavěná část pozemku je využívána jako šterkem zpevněná manipulační plocha. Další příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdová brána, branka, šterkem zpevněné plochy, opěrné zídky, přípojky inženýrských sítí - voda z řádu, kanalizace do řádu, el.NN). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Ke dni ocenění je areál volný a cca 3/4 roku již nevyužíván.

Z územního plánu obce vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází, ve stabilizované zóně označené **SM - smíšené využití, území městského typu**.

Nemovité věci jsou situované v ochranném pásmu dráhy.

Nemovité věci jsou situované v záplavové oblasti. Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č. 3 - zóna se středním rizikem povodně (území tzv. padesátileté vody).

Silné stránky

- dobrá poloha vzhledem k účelu využití, možnost komerčního využití nemovitých věcí, dobrý stavebně technický stav po rekonstrukci, napojení na základní inženýrské sítě, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky

- absence plynové přípojky, poloha v záplavovém území a ochranném pásmu drah, nesoulad skutečného stavu staveb a stavu dle katastru nemovitostí.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: viz. text výše

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: viz. text výše

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

- Komentář: Na LV č. 7392 k.ú. Litoměřice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - BUILDING-LT s.r.o.

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

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

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána, ke dni ocenění je nemovitost volná nevyužívána.

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Administrativní budova č.p. 309 (součást parc.č. 2735)

1.2. Garáž

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č. 2735

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb**

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

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018.

1.1. Administrativní budova č.p. 309 (součást parc.č. 2735)

Jedná se o samostatně stojící stavbu, postavenou v západní části areálu. Budova má dvě nadzemní

podlaží a půdní prostor s možností vybudování účelově využitelného podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový, kdy na hlavní dvoupodlažní část na severní straně navazuje přízemní přístavba skladu s plochou střechou, která je využívána jako přístupová terasa do 2.NP. Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Stavba je napojena vlastními přípojkami na vodu z řádu, kanalizaci do řádu a el.nn. Plynovodní řad je veden v přístupové komunikaci, ale přípojka není provedena. Stavba byla využívána jako sídlo stavební firmy (kanceláře a sklady se soc. zázemím).

Dispoziční řešení:

1.NP - v levé části při pohledu ze dvora je situována dílna přístupná vstupem ze dvora. Hlavní vstup je situovaný v pravé části. Ze vstupní chodby je přístup do umývárny s WC, vpravo do kanceláře, vlevo do průchozího skladu, za kterým následuje druhý sklad. V pravé okrajové části je situován přízemní přístavek skladů a technické místnosti, se vstupem ze dvora.

2.NP - je přístupné z ulice přes terasu vstupem do zádveří, za kterým následuje chodba procházející budovou. Z chodby jsou přístupné jednotlivé místnosti - soc. zázemí (WC muži, WC ženy), kuchyňka, kancelář, kancelář, průchozí kancelář, za kterou je situována zasedací místnost.

**pozn.: půdní prostory jsou přístupné po žebříku z venkovní strany. Tyto prostory nebyly znalci v době konání místního šetření zpřístupněny.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou cihelné tl. 45 - 70 cm. Stropní konstrukce v 1.NP jsou klenbové, ve 2.NP jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný zateplen 20 cm izolací ze skelné vaty, krytina střechy je z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní schody chybí (2.NP je přístupné vstupem na úrovni přilehlé komunikace). Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenou finální vrstvou v kombinaci s keramickým obkladem. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří keramická dlažba, koberce. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou plně hladké do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední, radiátory z el. kotle. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řádu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří, rozvody PC síť v kancelářích a EZS.

Stáří a technický stav:

Stáří původní stavby není známo a odhaduje se na cca 70 let. Dle sdělení vznikla stavba v dávné minulosti přestavbou hospodářské části původního objektu bydlení. Stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, ani jiná dokumentace nebyla znalci předložena. Po povodni byla v roce 2003 provedena kompletní rekonstrukce (omítky, fasáda, okna, dveře, podlahy, rozvody instalací a vytápění, hyg. Vybavení, komplet střecha včetně krytiny). Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 43%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP				186,22 m ²	2,95 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
dílna	17,90 m ²	1,00	17,90 m ²		
sklad	23,60 m ²	1,00	23,60 m ²		
sklad	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²		
chodba	8,85 m ²	1,00	8,85 m ²		
umývárna s WC	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²		

kancelář	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²
sklady	26,90 m ²	1,00	26,90 m ²
tech. místnost	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
Užitná plocha celkem:			131,45 m²

2.NP 142,60 m² 2,80 m

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
chodba	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²
WC M, WC Ž	10,29 m ²	1,00	10,29 m ²
kuchyňka	7,85 m ²	1,00	7,85 m ²
kancelář	15,06 m ²	1,00	15,06 m ²
kancelář	11,10 m ²	1,00	11,10 m ²
kancelář	24,70 m ²	1,00	24,70 m ²
zasedací místnost	18,29 m ²	1,00	18,29 m ²
Užitná plocha celkem:			107,19 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	$(22,10 \cdot 6,20) \cdot (2,95) + (6,00 \cdot 8,20) \cdot (2,50)$	=	527,21 m ³
Vrchní stavba	$(23,00 \cdot 6,20) \cdot (2,80)$	=	399,28 m ³
Zastřešení	$(23,00 \cdot 6,20) \cdot (2,60 + 2,50/2)$	=	549,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 475,50 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	186
Užitná plocha (UP)	[m ²]	239
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 475,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 082 395
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 036 965

1.2. Garáž

Jedná se o přízemní stavbu s pultovou střechou, která je přistavěna k jižní straně administrativní budovy. Půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Stavba není evidována v dokumentech katastru nemovitostí.

Dispoziční řešení:

1.NP - garáž

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 30 cm. Střecha je pultová, dřevěné konstrukce, krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky jsou vápenné dvouvrstvé hladké. Podlahu tvoří keramická dlažba. Vrata jsou dvoukřídlá, kovový rám s dřevěnou výplní, do ocelové zárubně. Vytápění je ústřední,

radiátory z administrativní budovy. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byla stavba postavena v roce 2003. Stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, ani jiná dokumentace nebyla znalci předložena. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 18%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	22,94 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba vč. zastřešení	(3,70*6,20)*(3,50)	=	80,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			80,29 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	23
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	80,29
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 300
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 300
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	184 667
Opotřebení	%	18,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	151 427

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

Jedná se o polootevřenou jednopodlažní stavbu s pultovou střechou. Půdorysný tvar stavby je obdélníkový. **Stavba je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 4094/41 a není evidována v dokumentech katastru nemovitostí.**

Dispoziční řešení:

1.NP - sklad

Stavebně konstrukční charakteristika:

Přístřešek je postavený na zděné podezdívce výšky 1,75 m. Nosné konstrukce do tvaru písmene U jsou tvořeny betonovými tvárnicemi. Čelní strana je tvořena ocelovými pilíři. Střecha je pultová, dřevěné konstrukce, krytina střechy je plechová. Podlaha je betonová. Jsou provedeny rozvody el.. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byla stavba původního přístřešku kompletně zrekonstruována v roce 2003. Stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, ani jiná dokumentace nebyla znalci předložena. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 30%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	69,93 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(18,90*3,70)*(1,75+2,30)	=	283,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			283,22 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	70
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	283,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 900
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 900
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	538 111
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	376 678

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č. 2735

- parc.č. 2735, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 621 m².

Mírně svažité pozemek, uceleného přibližně obdélníkového tvaru.

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně velkém rozmezí 1000,- až 2000,- Kč/m². Vzhledem k poloze v záplavovém území a ochranném pásmu dráhy, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu pozemku ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 1000,-Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2735	621	1 000,00	621 000,00
Celkem		621		621 000,00

Výsledná cena = **621 000,- Kč**

4. Výnosová hodnota

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

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

4.1. Areál celkem

Úvodem:

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

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

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

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

Obecně k metodice ohodnocení:

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

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

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

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

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

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

Úroková míra kapitalizace:

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

nemovitosti.

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je areál volný nevyužívaný. Dle sdělení insolvenčního správce není uzavřena žádná nájemní smlouva na pronájem prostor v areálu.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

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

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Administrativní plochy: 1000 ~ 1500 Kč/m²/rok.

Sklady a dílny vytápěné: 800 ~ 1000 Kč/m² /rok.

Garáže vytápěné: 500 ~ 800 Kč/m² /rok.

Skladovací přístřešky: 300 ~ 500 Kč/m² /rok.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhují na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle

nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 95 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly stanoveny odborným odhadem ve výši 20% z příjmů.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.NP, dílna	18	1 000	1 492	17 900	8,00
2.	Skladovací prostory	1.NP, sklad	24	1 000	1 967	23 600	8,00
3.	Skladovací prostory	1.NP, sklad	22	1 000	1 842	22 100	8,00
4.	Kancelářské prostory	1.NP, kancelář	24	1 200	2 380	28 560	8,00
5.	Skladovací prostory	1.NP, sklady	27	1 000	2 242	26 900	8,00
6.	Provozní prostory	1.NP, tech. místnost	5	1 000	442	5 300	8,00
7.	Kancelářské prostory	2.NP, kuchyňka	8	1 200	785	9 420	7,00
8.	Kancelářské prostory	2.NP, kancelář	15	1 200	1 506	18 072	7,00
9.	Kancelářské prostory	2.NP, kancelář	11	1 200	1 110	13 320	7,00
10.	Kancelářské prostory	2.NP, kancelář	25	1 200	2 470	29 640	7,00
11.	Kancelářské prostory	2.NP, zasedací místnost	18	1 200	1 829	21 948	7,00
12.	Ostatní prostory	Garáž, 1.NP, garáž	20	700	1 143	13 720	8,00
13.	Ostatní prostory	Přístřešek	70	500	2 917	35 000	8,00
Celkový výnos za rok:						265 480	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	286
Reprodukční cena	RC	Kč	7 267 062
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	928
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	265 480
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	252 206
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	50 441
Náklady celkem	V	Kč/rok	50 441
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	201 765
Míra kapitalizace		%	7,65
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 637 451

5. Porovnávací hodnota

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

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

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

5.1. Areál celkem

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál pro sídlo firmy a skladování**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	238,64 m ²
Obestavěný prostor:	1 555,79 m ³
Zastavěná plocha:	209,16 m ²
Plocha pozemku:	621,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným

statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o inzerovaných prodejích obdobných nemovitých věcí z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej komerční nemovitosti 320 m²	
Lokalita:	Terezín - Nové Kopisty, okres Litoměřice	
Popis:	Realitní kancelář si Vám dovoluje nabídnout zajímavou podnikatelskou příležitost v okrese Litoměřice, v obci Nové Kopisty, které jsou spádovou obcí města Terezína. V obci žije cca 400 obyvatel a veškerá občanská vybavenost je dostupná v nedalekých Lovosicích nebo Litoměřicích. Jedná se o průmyslovější lokalitu, která se velmi rychle rozvíjí. V dojezdové době 5 minut staví nadnárodní devoleper P3 velké logistické centrum na ploše 130000 m², ve kterém nalezne nové pracovní místo tisíce nových pracovníků, nejen z okresu Litoměřice. V naší nabídce je nyní objekt občanské vybavenosti, který již nyní poskytuje ubytování pro klienty, zejména z řad stavebních dělníků tohoto logistického centra. V pěti samostatných malometrážních bytech je v současné době 29 lůžek s nezbytným zázemím, jako je menší kuchyňka či sociální zařízení. Využita stále ještě není plocha původní prodejny (večerky), podkroví a sklepu. Byla započata rekolaudace objektu na bytový dům, ale z pohledu podnikatele se jeví jako velmi vhodné část nebo celou plochu prodejní plochy zachovat a provozovat zde například prodej potravin, bufet či menší restauraci. Sklepní prostory by mohly být využity jako stylová pivnice či vinárna. Nesporným kladem nemovitosti je její uzavřené a zatravněné nádvoří se studnou, které si musíte představit jako upravené a využívané například jako venkovní restaurace či jen pro relaxaci klientů nebo soukromé a uzavřené parkování jejich osobních i nákladních vozů. Tato nadstandardní služba poté bude umožňovat účtování vyššího nájemného. Objekt je po částečné rekonstrukci, má zachovalou střechu z pálených tašek, plastová okna, každý prostor má vlastní elektroměr. K vytápění je využíván centrální kotel na tuhá paliva nebo elektrokotel. V obci není plynofikace. Kanalizace je svedena do septiku, lze ji však napojit na veřejný řad, projekt je k dispozici. Objekt vyžaduje dokončit rekonstrukci, ale nedejte se zmást nepořádkem na fotografiích, skutečně Vám předkládáme zajímavý podnikatelský záměr.	
Užitná plocha:	320,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,10	
K3 Poloha - nepatrně horší	1,02	
K4 Celkový stav a vybavení - horší	1,10	
K5 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení vl. práva	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 100 000 Kč	1,00	2 092 895 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej komerční nemovitosti 490 m²
Lokalita:	Mšené-lázně, okres Litoměřice

Popis:	Nabízíme ke koupi budovu vhodnou k bydlení i podnikání v Ředhošti, Mšené-lázně. Celková výměra pozemku je 400 m². V přízemí budovy se nachází restaurace (2 místnosti a kuchyň, o výměře 57 m²), dále 3 místnosti využívané jako sklady (27 m²) a 2x wc. V mezipatře je koupelna, využívaná restaurací. V patře budovy najdeme 3 byty - 3+1 (79 m²), nově vybudovaný, nová koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, wc, dále byt 1+1 (55 m²) a byt 3+kk (80 m²) v koupelně nový bojler. V patře je provedená kompletní rekonstrukce elektřiny. Všechny byty mají vlastní měřiče elektřiny a vody. Budova je částečně podsklepena. Na budovu navazuje stodola o výměře 55 m². Za budovou je dvorek (63 m²), kde je zámková dlažba, sezení, možnost pronajmát k letnímu prodeji nebo občerstvení. K budově patří ještě malá předzahrádka (cca 10 m²). Na dvorku je jímka. Topení je řešeno kamny na tuhá paliva, pravidelné revize. Střecha je v původním stavu. Výhodou jsou nedělní trhy, dům je hned u silnice, podél které jsou prodejní stánky. V obci jsou dvě restaurace, sportoviště a obchod. Ostatní občanskou vybavenost vám zajistí městys Mšené-lázně vzdálený 3 km nebo město Roudnice nad Labem vzdálené 10 km, kam je výborné autobusové spojení. Hypotéku vyřídíme.		
Pozemek:	400,00 m ²		
Užitná plocha:	298,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,85	
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00	
K3 Poloha - horší		1,05	
K4 Celkový stav a vybavení - horší		1,10	
K5 Vliv pozemku - obdobný		1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení vl. práva		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 950 000 Kč	0,93	2 751 354 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej komerční nemovitosti 2 996 m²
Lokalita:	Pražská, Terezín
Popis:	V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme prodej víceúčelového areálu s možností odečtu DPH, který se nachází 50m od parkoviště památníku Terezín. Jedná se o několik objektů na sebe navazujících, které tvoří jeden celek. Komplex je tvořen rodinným domem, restaurací s několika parkovacími místy, dílnou, garáží, prostornou kanceláří a velkým dvorem se samostatným vjezdem pro vozidla. Rodinný dům je dvoupodlažní, nepodsklepený. Dispoziční řešení: 1. NP - garáž, sklad, technické zázemí, sprchový kout, WC. 2.NP – byt o velikosti 2+1 s sociálním zařízením. Dům je napojen na elektřinu a vodu. Kanalizace je svedena do jímky. Plastové vstupní dveře a dvě okna v 1NP. Restaurace je přízemní, nepodsklepená. V provozu do roku 2012. Plastová okna, nová rekonstrukce toalet. Před restaurací je prostorná pergola. V té samé budově jako se nachází restaurace, je z druhé strany směrem do dvora prostorná kancelář s vlastním sociálním zařízením, u které je dvůr, který byl využíván jako stavebniny. Dvůr má samostatný vjezd pro nákladní vozidla. K objektům přísluší studna. Venkovní úpravy – přípojka vody, septik, přípojka kanalizace, přípojka elektro, zpevněné plochy, oplocení. Měst Terezín se nachází 2 km jihovýchodně od Litoměřic. Je zde veškerá občanská vybavenost.
Pozemek:	2 996,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,85
K3 Poloha - nepatrně horší	1,02
K4 Celkový stav a vybavení - nepatrně horší	1,10
K5 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení vl. práva	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 200 000 Kč	0,69	2 911 026 Kč

Název: Prodej obchodního prostoru 394 m²**Lokalita:** Hlavní, Mšené-lázně

Popis: Nabízíme vám exkluzivně komerční objekt pekárny, který se nachází u hlavní silnice v obci. Tento objekt je zděný, patrový a nepodsklepený. Skládá se ze dvou budov - v první budově v přízemí se nacházejí obchodní prostory - prodejna a příslušenství. Vstup do prodejny je z hlavní silnice. V 1. patře této budovy se nachází administrativní část - kanceláře a sociální vybavení. V přízemí se také nachází vjezd do dvora, kde je druhá budova. V druhé budově, která je přízemní a nepodsklepená, se nacházejí výrobní prostory pekárny a příslušenství - sklady a sociální vybavení pro zaměstnance. Veškeré inženýrské sítě jako jsou - elektrická energie, veřejný vodovod a veřejná kanalizace jsou zavedeny na pozemek a do budov. Plyn se nachází na hranici pozemku. Tento objekt má i svojí vlastní trafostanici. Dále na pozemku se nachází kopaná studna. Vytápění objektů je elektrickými kotly. Pekárna byla v provozu do srpna 2017. Nyní je k dispozici ihned. Hypotéku zařídíme.

Pozemek: 661,00 m²**Užitná plocha:** 394,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	0,85
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení vl. práva	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 490 000 Kč	0,72	3 235 915 Kč

Název: Prodej komerční nemovitosti 563 m²**Lokalita:** Řipská, Kleneč

Popis: Potřebujete prostor k podnikání, nechcete dojíždět a chcete bydlet ve svém. Máme pro vás zajímavou nemovitost, která tyto parametry splňuje a navíc nabízí další možnosti využití. V Litoměřickém okrese v obci Kleneč, nedaleko Roudnice nad Labem jsou na pozemku 1951 m² mimo zahrady 450 m² k dispozici 2 budovy, které disponují dílnami o ploše přes 200 m² s dalším příslušenstvím, celkem přes 500 m². Mezi budovami je další zastřešený prostor 90 m². Třetí budova je pojata jako obytná a je zde k dispozici celkem 5 bytů o celkové ploše přes 200 m². Budovy jsou

vytápěny plynovým kotlem, ohřev vody je zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem vody je obecní vodovod i vlastní studna- Odpady jsou svedeny do kanalizace. V nedaleké Roudnici nad Labem je veškerá občanská vybavenost.

Pozemek: 1 951,00 m²

Užitná plocha: 563,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,80
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - výrazně větší	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení vl. práva	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
5 900 000 Kč	0,61	3 601 773 Kč

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

Minimální jednotková porovnávací cena	2 092 895 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 918 593 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 601 773 Kč/ks

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 2.918.593,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	2 918 593 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 918 593 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova č.p. 309 (součást parc.č. 2735)	4 036 965,20 Kč
1.2. Garáž	151 426,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	4 188 392,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek	376 677,70 Kč
-----------------	---------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č. 2735	621 000,- Kč
---------------------------	--------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem	2 637 451,- Kč
-------------------	----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem	2 918 593,- Kč
-------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 918 593 Kč
Výnosová hodnota	2 637 451 Kč
Věcná hodnota	5 186 070 Kč
z toho hodnota pozemku	621 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- poloha v širším centru, možnost komerčního využití nemovitých věcí, dobrý stavebně technický stav po částečné rekonstrukci, napojení na základní inženýrské sítě, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky majetku:

- absence plynové přípojky, rozestavěné podkroví v administrativní budově (náklady na dokončení), volné plochy zaskládané nepotřebným stavebním odpadem a nefunkční stavební technikou (náklady na vyčištění areálu).

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 5,19 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **2,64 mil. Kč**.

Porovnávací hodnota z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **2,92 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

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

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 2735, jehož součástí je stavba č.p. 309, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Litoměřice, obec Litoměřice, okres Litoměřice, po zaokrouhlení na:

2 900 000,- Kč

Slovy: dvamiliondevětsettisíc korun českých

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 3.7.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2082-54/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	5
2. Katastrální mapa	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa oblasti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2017 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 20301/2017 pro Sofie Pondíkasová, Mgr.

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 7392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí, 41201 Litoměřice	25492721	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
2735	621	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 309, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2735				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 0488/12/5651 ve výši 1.500.000,-Kč

Československá obchodní banka, a. Parcela: 2735

V-1996/2012-506

s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.04.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.04.2012.

V-1996/2012-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

na budoucí pohledávky dle smlouvy číslo 0615/13/5651 ve výši 89.062,75Kč

Československá obchodní banka, a. Parcela: 2735

V-4947/2013-506

s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.09.2013.

V-4947/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

na budoucí pohledávky dle smlouvy číslo 0615/13/5651 ve výši 150.000,-Kč

Československá obchodní banka, a. Parcela: 2735

V-6995/2013-506

s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-6995/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 1373/12/5651, jistina do výše 3.500.000,-Kč a dále dle zástavní
smlouvy č. 2143/14/5651

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2017 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice
 Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 7392
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 2735 V-11295/2014-506
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 2143/14/5651, ze dne 12.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2014. Zápis proveden dne 04.12.2014.	V-11295/2014-506
Pořadí k 12.11.2014 08:44	
o Zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy , zajištěný dluh ve výši 2.500.000,-Kč a dále dle zástavní smlouvy č. 0245/15/5651	
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 2735 V-2052/2015-506
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 0245/15/5651 ze dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2015. Zápis proveden dne 19.03.2015.	V-2052/2015-506
Pořadí k 25.02.2015 13:50	
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 909.306,-Kč s příslušenstvím Česká republika, RČ/IČO: 000000001- Parcela: 2735	V-12899/2016-506
001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem	
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-2490945/2016 /2507-80541-506671 ze dne 27.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2016. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice	V-12899/2016-506
Pořadí k 27.12.2016 15:03	
Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	V-12899/2016-506
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-2490945/2016 /2507-80541-506671 ze dne 27.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2016. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice	V-12899/2016-506
Související zápisy Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	V-12899/2016-506
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-2490945/2016 /2507-80541-506671 ze dne 27.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2016. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice	V-12899/2016-506

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2017 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice
Kat.území: 685429 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice
List vlastnictví: 7392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

V-12899/2016-506

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 426.146,-Kč
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 2735
001, vykonává: Finanční úřad pro
Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí
nad Labem

V-4611/2017-506

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.141681-/2017 /2507-80541-506671 ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-4611/2017-506

Pořadí k 15.05.2017 08:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-4611/2017-506

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.141681-/2017 /2507-80541-506671 ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-4611/2017-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4611/2017-506

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.141681-/2017 /2507-80541-506671 ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-4611/2017-506

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 583.555,-Kč
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 2735
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201
Litoměřice

V-10971/2017-506

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) , č. 45006 -220/8030-09.11./2017 -02405/JP-1, ze dne 09.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2017. Zápis proveden dne 05.12.2017.

V-10971/2017-506

Pořadí k 10.11.2017 17:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 336.879,-Kč

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2017 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice
 Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 7392
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 2735 V-10969/2017-506
 001, vykonává: Okresní správa
 sociálního zabezpečení Litoměřice,
 Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201
 Litoměřice

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i
 zákona č. 582/1991 Sb.) , č. 45006 -220/8030-09.11./2017 -02401/JP-1, ze dne
 09.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2017. Zápis proveden dne 05.12.2017.
 V-10969/2017-506

Pořadí k 10.11.2017 17:21

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1
 142 00 Praha 4

BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí,
 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 25492721

Z-34564/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 462/17-4 k 31 EXE-9273/2017
 10 ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2017. Zápis proveden dne
 27.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-34564/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2735

Z-6909/2017-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 206
 EX-462/2017 -9 ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2017.
 Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6909/2017-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/7, Praha, 130 00 Praha 3
 BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí,
 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 25492721

Z-10561/2017-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 3, 091
 EX-06114/2017 -006 (k 31 EXE 11455/2017-11) ze dne 14.11.2017. Právní účinky zápisu
 ke dni 14.11.2017. Zápis proveden dne 16.11.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-10561/2017-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2735

Z-10562/2017-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 091
 EX-06114/2017 -009 ze dne 14.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni
 14.11.2017. Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-10562/2017-506

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2017 09:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice
Kat.území: 685429 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice
List vlastnictví: 7392

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha
BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí,
41201 Litoměřice, RČ/IČO: 25492721

Z-11119/2017-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 4, 206
EX-1142/2017 -6 (31 EXE 11445/2017-20) ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu ke
dni 30.11.2017. Zápis proveden dne 04.12.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-11119/2017-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2735

Z-11118/2017-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, 206
EX-1142/2017 -8 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2017.
Zápis proveden dne 05.12.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-11118/2017-506

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne
04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016.

V-9989/2016-506

Pro: BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí, 41201
Litoměřice RČ/IČO: 25492721

o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne
04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016.

V-9989/2016-506

Pro: BUILDING-LT s.r.o., Marie Pomocné 309/42, Předměstí, 41201
Litoměřice RČ/IČO: 25492721

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.12.2017 09:45:13

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 5

Katastrální mapa

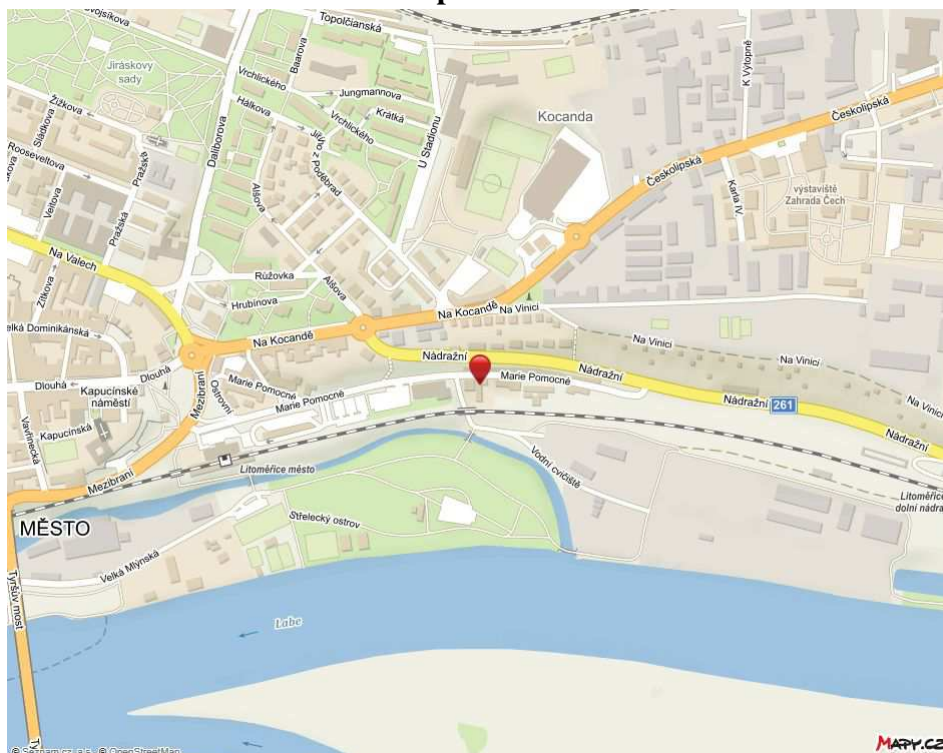


Fotodokumentace

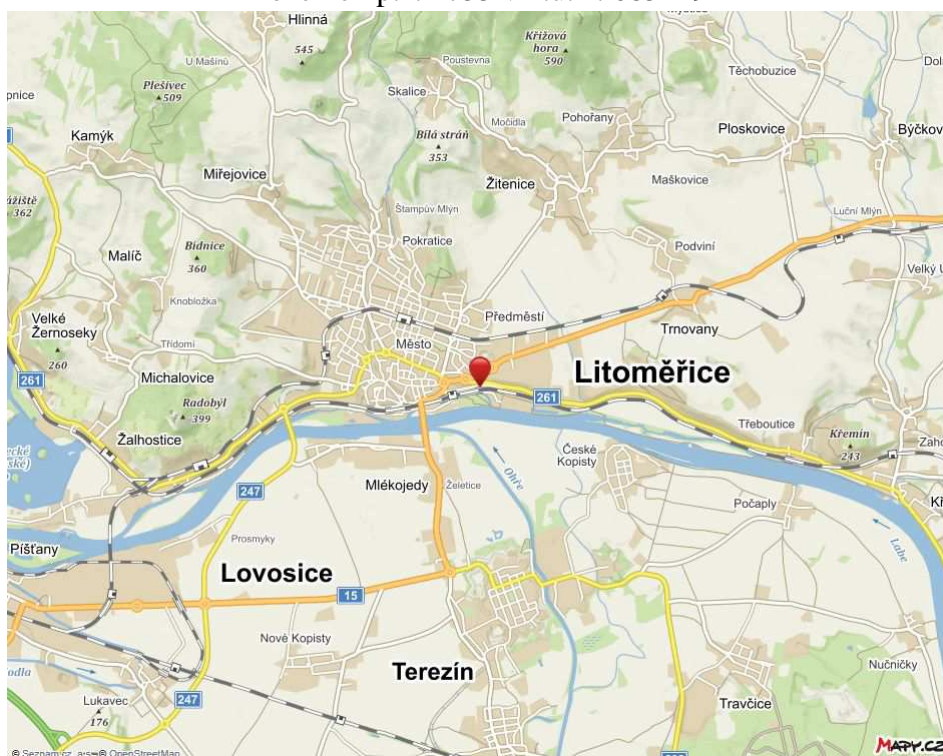




Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2735 v k.ú. č. 685429



Pozemek p.č. 2735 v k.ú. č. 685429