

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N42147/13**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**STANOVENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO NEMOVITÉHO
MAJETKU ZAHRNUTÉHO
DO MAJETKOVÉ PODSTATY ÚPADCE,
SPOLEČNOSTI
OTČENÁŠEK S.R.O.**

OBJEDNATEL:

ING. DAVID JÁNOŠÍK
SE SÍDLEM GOČÁROVA 1105/36, HRADEC KRÁLOVÉ,
INSOLVENČNÍ SPRÁVCE OTČENÁŠEK S.R.O.
V. OPATRNÉHO 972
517 21 TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ
IČ: 45537101

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY ÚPADCE
PRO POTŘEBY USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 182/2006 SB.
INSOLVENČNÍHO ZÁKONA

DATUM OCENĚNÍ:

4. ČERVENCE 2013

POSUDEK VYPRACOVAL:

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

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ČERVENCI 2013

VYHOTOVENÍ Č. 4

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	5
3 METODY	7
3.1 KATEGORIE HODNOTY	7
3.1.1 Tržní hodnota	7
3.1.2 Netržní hodnoty	9
3.1.3 Vybraná hodnota	10
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	10
3.2.1 Nákladový přístup	10
3.2.2 Výnosový přístup	10
3.2.3 Porovnávací přístup	11
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	12
4.1 POPIS OBJEKTŮ	12
4.1.1 Administrativní budova bez č.p./č.e. pozemkové parcele č. 2037/9.....	12
4.1.2 Skladovací hala bez č.p./č.e. pozemkové parcele č. 2037/13	12
4.1.3 Skladovací hala č.p. 972 pozemkových parcelách č. 2037/41 a 2037/42.....	13
4.1.4 Venkovní úpravy a inženýrské sítě	13
4.1.5 Popis pozemků	13
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	14
4.2.1 Metoda věcné hodnoty	14
4.2.2 Metoda výnosová	15
4.2.3 Metoda porovnávací	17
5 ZÁVĚR.....	18
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	18
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	18
PŘÍLOHY	20
ZNALECKÁ DOLOŽKA	41

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty zajištěného nemovitého majetku specifikovaného objednatelem a zahrnutého do majetkové podstaty úpadce, společnosti Otčenášek s.r.o., IČ 455 37 101, se sídlem V. Opatrného 972, 517 21 Týniště nad Orlicí (dále také jen „Společnost“ nebo „Úpadce“ nebo „Dlužník“) pro potřeby § 219 zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona (dále také jen „IZ“).

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.12.2009 sp. zn. KSUL 43 INS 8520/2009. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 1.12.2009 v 9:25 hodin

Na základě usnesení insolvenčního soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 45 INS-5521/2013 – A – 7/ celk. 2 ze dne 15.3.2013 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 15.3.2013 v 9:31 hod.

Na základě usnesení insolvenčního soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 45 INS-5521/2013 – B – 22/celk. 3 ze dne 13.5.2013 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 13.5.2013 v 12:27 hod.

Insolvenčním správcem byl ustanoven Ing. David Jánošík, se sídlem Gočárova 1105/36, 500 02, Hradec Králové.

Datum ocenění

Ocenění bylo provedeno ke dni místního šetření, tj. ke dni 4.7.2013.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Týništi nad Orlicí, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 465, k.ú. a obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou:

- budova č.p. 972 na pozemkové parcele č. 2037/13,
- budova bez č.p./č.e. na pozemkové parcele č. 2037/9,
- budova bez č.p./č.e. na pozemkových parcelách č. 2037/41 a 2037/42,
- pozemková parcela č. 2037/9 o výměře 781 m²,
- pozemková parcela č. 2037/11 o výměře 7218 m²,
- pozemková parcela č. 2037/13 o výměře 1672 m²,
- pozemková parcela č. 2037/39 o výměře 1869 m²,
- pozemková parcela č. 2037/40 o výměře 1259 m²,
- pozemková parcela č. 2037/41 o výměře 1833 m²,
- pozemková parcela č. 2037/42 o výměře 272 m²,
- pozemková parcela č. 2037/48 o výměře 12 m²,
- pozemková parcela č. 2038/1 o výměře 2120 m²,
- pozemková parcela č. 2038/2 o výměře 1707 m²,
- pozemková parcela č. 2038/4 o výměře 4 m²,
- pozemková parcela č. 2039/2 o výměře 3207 m²,
- pozemková parcela č. 2039/6 o výměře 410 m²,

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

Poloha a stručný popis

Týniště nad Orlicí se nachází v Královéhradeckém kraji, v okrese Rychnov nad Kněžnou a je dobře přístupný po komunikaci č. 11 z Hradce Králové. Předmětem ocenění je skladový areál

společnosti Otčenášek s.r.o. v Týništi nad Orlicí, v ulici V. Opatrného. Areál se sestává z administrativní budovy, skladovací haly, výrobně skladovací haly a dalších drobných staveb. Pozemky společně tvoří jeden funkční celek a jsou rovinné. Přístup do areálu je ke dni ocenění zajištěn z komunikace ve vlastnictví třetí osoby a je zajištěno věcným břemenem.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, dne 10.7.2013, LV č. 465, k.ú. a obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Týniště nad Orlicí,

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

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- územní plán uveřejněný na Internetu
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 4. července 2013 za účasti zástupce vlastníka.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

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

Prohlášení

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

Věcná omezení

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

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

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

Časové omezení

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

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

Autorská práva

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

2.4 PRÁVNÍ STAV**Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných budov a pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti Otčenášek s.r.o., IČ 45537101, se sídlem V. Opatrného 972, 517 21 Týniště nad Orlicí.

Stavebněprávní stav

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

Pozemkové parcely č. 2038/1 a 2039/2 jsou chráněny zemědělským půdním fondem.

Zástavní a jiná věcná práva

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

- Zástavní právo smluvní, smlouva o úvěru č. 863/02/LCD ve výši CZK 12.000.000,-, kontokorentní úvěr č. 864/02/LCD ve výši CZK 4.500.000,-, budoucí pohledávky do výše CZK 45.000.000,- ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 1.7.2002 s právními účinky vkladu práva ke dni 1.7.2002,
- Zástavní právo smluvní, bankovní záruka č. BZ/816/03/LCD z 23.6.2003 ve výši 1.500.000,- EUR a bankovní záruka č. BZ/10/04/LCD z 4.2.2004 do výše 100.000,- EUR ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 4.2.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 4.2.2004,
- Zástavní právo smluvní č.ú. BZL/1761/05/LCD výše 400.000,- EUR ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.6.2005 s právními účinky vkladu práva ke dni 4.7.2005,
- Zástavní právo smluvní, peněžité pohledávky, které vznikly nebo vzniknou do 31.1.2014 do výše 54.500.000,-CZK ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 4.2.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 4.2.2004,
- Zástavní právo smluvní, budoucí pohledávka úvěr do výše 400.000,- EUR a 50.000.000,- Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.6.2005 s právními účinky vkladu práva ke dni 4.7.2005,
- Zástavní právo smluvní č.ú. 1587/06/LCD ze dne 31.5.2006 do výše 15.000.000,- Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení

- zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.5.2006 s právními účinky vkladu práva ke dni 2.6.2006,
- Zástavní právo smluvní č.ú. 1688/09/LCD z 5.8.2009 výše 20.000.000,- CZK ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 5.8.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.8.2009,
 - Zástavní právo smluvní, budoucí pohledávky do 30.9.2020 do výše 20.000.000,- CZK ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 5.8.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.8.2009,
 - Zástavní právo smluvní č.ú. 121/10/LCD ze dne 26.1.2010 výše 5.000.000,- Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.1.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 27.1.2010,
 - Zástavní právo smluvní, budoucí pohledávky do 31.1.2016, výše 5.000.000,- Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.1.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 27.1.2010,
 - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu výše pohledávky 1.717.533,- Kč, datum vzniku zástavního práva 3.12.2012 ve prospěch Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu v Kostelci nad Orlicí – 62133/2012 ze dne 30.11.2012,
 - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu výše pohledávky 1.088.819,- Kč pro Českou republiku ve prospěch Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj ze dne 24.1.2013,
 - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu výše pohledávky 313.889,- pro Českou republiku ve prospěch Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj ze dne 5.2.2013.

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízena následující věcná břemena:

- Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oceňovaných parcel č. 2037/39 a 2037/40 k tíži pozemkové parcely č. 2037/1 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 20.10.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 8.11.2004,
- Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oceňovaných parcel č. 2037/39 a 2037/40 k tíži pozemkové parcely č. 2037/60 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 20.10.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 8.11.2004.

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

Dle názoru znalce nemá existence věcných břemen vliv na výslednou hodnotu. Dle názoru znalce existence věcných břemen pouze zajišťuje bezproblémové užívání areálu.

Nájemní vztahy

Nebytové prostory v oceňovaných budovách nejsou dle sdělení zástupce vlastníka a zjištěných informací pronajímány, protože je užívá vlastník nemovitostí. Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

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

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

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Předpoklad

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

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

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

Cena obvyklá

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

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

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

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

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

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

Hodnota využití

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

Investiční hodnota

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

Likvidační hodnota

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

Speciální hodnota

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

Účetní hodnota

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

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty vybraného majetku zahrnutého do majetkové podstaty Úpadce specifikovaného objednatel. Majetkovou podstatu tvoří dále i příslušenství a užitky výše uvedeného majetku.

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

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- * nákladový,
- * výnosový,
- * porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

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

Věcná hodnota nemovitosti

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

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra

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

Riziko

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

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

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

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

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS OBJEKTŮ

Předmětem ocenění je skladový areál společnosti Otčenášek s.r.o. v Týništi nad Orlicí, v ulici V. Opatrného. Areál se sestává z administrativní budovy, skladovací haly, výrobně skladovací haly a dalších drobných staveb. Pozemky společně tvoří jeden funkční celek a jsou rovinné. Přístup do areálu je ke dni ocenění zajištěn z komunikace ve vlastnictví třetí osoby a je zajištěno věcným břemenem.

4.1.1 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA BEZ Č.P./Č.E. POZEMKOVÉ PARCELE Č. 2037/9

Předmětem ocenění je jednopodlažní nepodsklepená budova bývalého výpočetního střediska nepravidelného půdorysného tvaru. Ke dni ocenění slouží budova jako administrativní a sociální zázemí a dále jako prodejna. K administrativní budově je přistavěna bývalá strojovna VZT, která ke dni ocenění slouží jako drobný skladový prostor.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je ocelová s výplňovými izolačními panely a zděnými štitovými stěnami. Nosná vodorovná konstrukce je pravděpodobně z panelů. Střecha je plochá s krytinou pravděpodobně plechovou. Klempířské prvky jsou osazeny a jsou kompletní. Schodiště se v objektu nenachází. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné, některé částečně prosklené. Podlahy jsou pokryty standardními povrchy (PVC, keramická dlažba, koberce). Omítky vnitřní jsou štukové, vnější povrch panelů je původní, štitové stěny jsou opatřeny břízolitem. Obklady vnitřní jsou standardní keramické a jsou provedeny v prostorách hygienického zázemí, vnější obklady provedeny nejsou. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, EZS, EPS, hromosvod je osazen. Objekt je vytápěn akumulacími kamny. Objekt je napojen na vodovod a kanalizaci.

Technický stav

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

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce, na základě místního šetření a dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1980.

4.1.2 SKLADOVACÍ HALA BEZ Č.P./Č.E. POZEMKOVÉ PARCELE Č. 2037/13

Předmětem ocenění je jednopodlažní dvoulodní nepodsklepená skladovací hala obdélníkového půdorysného tvaru. Ke dni ocenění slouží budova pro skladování. Ke skladovací hale je přistavěn ocelový přístřešek a zděná dvojgaráž.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je ocelová s výplňovými panely z pozinkovaného plechu a izolací na podezdívce. Nosná vodorovná konstrukce je z ocelových příhradových vazníků. Střecha je sedlová nezateplená s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky jsou osazeny a jsou kompletní. Schodiště se v objektu nenachází. Okna jsou ocelová jednoduchá. Vrata jsou plechová. Podlahy jsou pokryty betonovou mazaninou. Omítky vnitřní ani vnější nejsou provedeny. Rozvody elektro 220V, 380V, hromosvod není osazen. Objekt není vytápěn.

Technický stav

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

Stáří stavby

Dle sdělených informací byla hala postavena v roce 1994, jednalo se však již o jednu použitou stavbu, která byla rozebrána a znovu postavena na tomto místě.

4.1.3 SKLADOVACÍ HALA Č.P. 972 POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 2037/41 A 2037/42

Předmětem ocenění je jednopodlažní jednolodní nepodsklepenou výrobně skladovací halu obdélníkového půdorysného tvaru. Ke dni ocenění slouží budova pro skladování a výrobu. Osazeny jsou dva mostové jeřáby o nosnosti 14t a 20t.

Stavební popis

Nosná konstrukce je ocelová rámová s rozpětím 24 m s opláštěním sendvičovými panely se zateplením ve vytápěné části (cca 35%) a bez zateplení ve zbytku haly. Střecha je sedlová s panelovou krytinou. Klempířské prvky jsou osazeny a jsou kompletní. Schodiště se v objektu nenachází. Okna jsou provedena z komůrkového makrolonu. Vrata jsou sekční ocelová. Podlahy jsou pokryty betonovým zátěžovým povrchem. Omítky vnitřní ani vnější nejsou provedeny. Rozvody elektro 220V, 380V, hromosvod není osazen. V objektu je proveden vestavek s kanceláří a sociálním zázemím. Objekt je ve vytápěné části vytápěn plynovými teplovzdušnými jednotkami.

Technický stav

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

Stáří stavby

Dle sdělených informací byla hala postavena v roce 2003.

4.1.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

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

4.1.5 POPIS POZEMKŮ

Spolu s výše popsány objekty jsou předmětem ocenění následující pozemky v k.ú. a obci Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou:

- pozemková parcela č. 2037/9 o výměře 781 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2037/11 o výměře 7218 m², zapsaná jako ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemková parcela č. 2037/13 o výměře 1672 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2037/39 o výměře 1869 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2037/40 o výměře 1259 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2037/41 o výměře 1833 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 2037/42 o výměře 272 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,

- pozemková parcela č. 2037/48 o výměře 12 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 2038/1 o výměře 2120 m², zapsaná jako trvalý travní porost,
- pozemková parcela č. 2038/2 o výměře 1707 m², zapsaná jako ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemková parcela č. 2038/4 o výměře 4 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 2039/2 o výměře 3207 m², zapsaná jako orná půda,
- pozemková parcela č. 2039/6 o výměře 410 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Popis

Výše popsané oceňované pozemky jsou rovinné a tvoří společně jeden funkční celek. Dle platného územního plánu města Týniště nad Orlicí se pozemky nacházejí v oblasti průmyslové výroby a technické vybavenosti (část pozemků v návrhu UP, především p.p.č. 2039/2, který je možný samostatně prodat). Na pozemcích č. 2037/48, 2039/6 a 2038/4 se nachází veřejně přístupná cyklostezka, která lze rovněž samostatně prodat. Pozemkové parcely č. 2037/9, 2037/13, 2037/41 a 2037/42 jsou zcela zastavěny výše popsanými stavbami, pozemkové parcely č. 2037/11, 2037/39, 2037/40, 2038/1 a 2038/2 tvoří funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky a část z nich může být komerčně využita jak pro skladování na zpevněných, tak i na nezpevněných plochách.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

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

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 07/2013 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

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

Pozemky

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

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

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

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ

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

Stanovení výnosů

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

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

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastníci nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

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

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti

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

Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,7- 1‰ z reprodukční ceny staveb

Obnovovací náklady

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

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 15%.

Běžné udržovací a správní náklady

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

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

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

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

Pro oceňovanou nemovitost byla zvolena sazba 40 Kč/m²/rok.

Příloha č. 2

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

Stanovení diskontní míry

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

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

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

Bezriziková složka

Bezriziková složka diskontní míry je stanovena na úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých (10 let) státních dluhopisů v ČR. Informace o této výnosnosti čerpal znalec ze statistických zjišťování Evropské centrální banky (<http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html>). Znalec využívá průměr za posledních 6 po sobě jdoucích měsíců.

Ke dni ocenění tento 6-ti měsíční průměr činí 1,93 %. Tato výše je srovnatelná s průměrem zemí EU a znalec tedy nepředpokládá výrazné budoucí změny této složky a proto tato složka zůstává konstantní po celou dobu hodnoceného období.

Složka rizika

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

Yield

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

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

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

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

Riziková složka diskontní míry použitá pro ocenění je odvozena následujícím způsobem:

- Od aktuální výše dosahovaného yieldu je odečtena výše bezrizikové složky diskontní míry - základní riziková složka
- Základní riziková složka je zvýšena o příslušné tempo růstu výnosů

Příloha č. 2

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

4.2.3 METODA POROVNÁVACÍ

Výpočet porovnávací hodnota nebyl proveden, neboť v dané lokalitě nejsou v současné době nabízeny k prodeji žádné nemovitosti obdobného využití ani nebyly v nedávné době realizovány prodeje takovýchto nemovitostí.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Reprodukční cena staveb	51.985.000,- Kč
Věcná hodnota - staveb	35.570.782,- Kč
- pozemků	9.175.855,- Kč
Věcná hodnota celkem	44.746.000,- Kč
Výnosová hodnota celkem	8.052.000,- Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
8.050.000 Kč

Poznámka

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

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

Upozornění

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

Dle předloženého výpisu z KN vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva a ve prospěch oceňovaných nemovitostí byla zřízena věcná břemena.

Metodické postupy

Oceňovaný areál byl oceněn metodou nákladovou a metodou výnosovou. Jako výsledná hodnota byla zvolena hodnota výnosová, která dle názoru znalce lépe vystihuje situaci na realitním trhu a vystihuje lépe stav nabídky a poptávky.

Výše nájemného použitého ve výpočtu výnosové hodnoty odpovídá výši obvyklému nájemnému a je upravena obvyklou obsazeností obdobných prostor. Náklady byly stanoveny na základě výše popsaného postupu v kapitole výnosové metody. Porovnávací metoda nebyla z důvodu nedostatku srovnatelných areálů použita. Dle názoru znalce odpovídá stanovená hodnota situaci na místním realitním trhu.

Vzhledem k nejvyššímu a nejlepšímu využití oceňovaných nemovitostí, předpokládá znalec prodej pozemků, které by bylo možné prodat samostatně. Jedná se především o pozemky cyklostezky a dále přes pozemek p.č. 2039/2, který by mohl sloužit po změně UP jako pozemek pro průmyslovou výrobu a technickou vybavenost.

Převody předmětu ocenění

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

Prodejnost

Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku tvořící skladový areál. Areál se skládá z několika budov a pozemků. Pozemky a stavby společně tvoří jeden funkční celek a jsou rovinné. Přístup do areálu je zabezpečen z komunikace ve vlastnictví třetí osoby věcným břemenem. Vzhledem ke stavebně technickému stavu oceňovaného areálu, jeho poloze a situaci na realitním trhu, předpokládá znalec průměrnou prodejnost oceňovaných nemovitostí.

PŘÍLOHY

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

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Administrativní budova	2037/9	1	718,2	538,7	4,8	3 411,3	1 980	33	60	55%	-
Strojovna VZT	2037/9	1	63,0	41,0	4,5	280,4	1 980	33	60	55%	-
Hala č.p. 972	2037/13	1	1 216,8	1 095,3	6,2	6 789,6	1 994	19	60	40%	-
Přístřešek u haly č.p. 972	2037/13	1	355,4	355,0	5,1	1 528,1	1 994	19	60	32%	-
Garáže	2037/13	1	82,7	66,2	3,5 - 5	355,7	1 994	19	60	32%	-
Hala	2037/41, 2037/42	1	2 079,3	1 871,1	8,55-10	19 285,0	2 003	10	60	17%	-
CELKEM	-	-	4 515,3	3 967,2	-	31 650,0	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient vybavení (0,2 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Administrativní budova	801.61 7	7 395	0,30	3 411	7 567 880	378 394	908 146	8 854 420	4 869 931	0	3 984 489
Strojovna VZT	812.22 1	6356	0,20	280	356 381	17 819	42 766	416 966	229 331	0	187 635
Hala č.p. 972	811.69 7	2800	0,60	6 790	11 406 578	570 329	1 368 789	13 345 697	5 338 279	0	8 007 418
Přístřešek u haly č.p. 972	811.69 7	2800	0,50	1 528	2 139 270	106 964	256 712	2 502 946	792 600	0	1 710 346
Garáže	812.62 1	4135	0,50	356	735 368	36 768	88 244	860 381	272 454	0	587 927
Hala	811.22 7	2607	0,40	19 285	20 110 440	1 005 522	2 413 253	23 529 214	3 921 536	0	19 607 679
CELKEM	-	-	-	-	42 315 918	2 115 796	5 077 910	49 509 624	15 424 130	0	34 085 494

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	-	-	5% z RC	-	40%	-	-	2 475 481	990 192	1 485 289
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	2 475 481	990 192	1 485 289

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce
 cena použitá ve výpočtu: **500 Kč/m²** průmyslová zóna
100 Kč/m² cyklostezka

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
2037/9	zastavěná plocha a nádvoří	781	500	390 500	dle UP průmyslová zóna
2037/11	ostatní plocha	7 218	500	3 609 000	dle UP průmyslová zóna
2037/13	zastavěná plocha a nádvoří	1 672	500	836 000	dle UP průmyslová zóna
2037/39	zastavěná plocha a nádvoří	935	500	467 250	dle UP průmyslová zóna
		935	200	186 900	dle UP návrh průmyslové zóny
2037/40	zastavěná plocha a nádvoří	1 259	500	629 500	dle UP průmyslová zóna
2037/41	zastavěná plocha a nádvoří	1 833	500	916 500	dle UP průmyslová zóna
2037/42	zastavěná plocha a nádvoří	272	500	136 000	dle UP průmyslová zóna
2037/48	ostatní plocha	12	100	1 200	cyklostezka
2038/1	trvalý travní porost	2 120	500	1 060 000	dle UP průmyslová zóna
2038/2	ostatní plocha	1 707	500	853 500	dle UP průmyslová zóna
2038/4	ostatní plocha	4	100	400	cyklostezka
2039/2	orná půda	3 207	15	48 105	dle UP návrh průmyslové zóny
2039/6	ostatní plocha	410	100	41 000	cyklostezka
CELKEM		22 364	-	9 175 855	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	49 509 624	15 424 130	34 085 494
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	2 475 481	990 192	1 485 289
Pozemky	-	-	9 175 855
CELKEM	51 985 000	16 414 000	44 746 000

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	plochy velkoskladů nezateplené	plochy výrobní s podvěsnou dopravou nevytápěné	plochy výrobní s podvěsnou dopravou vytápěné	plochy zemědělské výroby	garáže a parkovací stání	byty tržní nájemné	ostatní plochy	ostatní plochy	celkem za objekt
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Administrativní budova	539											539
Strojovna VZT			41									41
Hala č.p. 972				1 095								1 095
Přístřešek u haly č.p. 972			355									355
Garáže									66			66
Hala					1 198	673						1 871
Venkovní zpevněné plochy - pronajatelné										2 800		
Venkovní nezpevněné plochy - pronajatelné											2 400	
Celkem	539	0	396	1 095	1 198	673	0	66	0	2 800	2 400	3 967

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	plochy velkoskladů nezateplené	plochy výrobní s podvěsnou dopravou nevytápěné	plochy výrobní s podvěsnou dopravou vytápěné	plochy zemědělské výroby	garáže a parkovací stání	byty tržní nájemné	ostatní plochy	ostatní plochy	celkem za objekt
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	539	0	396	1 095	1 198	673	0	66	0	2 800	2 400	3 967
Průměrná roční obsazenost	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	60%	60%	60%
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	600		200	250	360	450		300		50	20	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	274,7	0,0	67,3	232,8	366,6	257,5	0,0	16,9	0,0	84,0	28,8	1 328,5
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	274,7	0,0	67,3	232,8	366,6	257,5	0,0	16,9	0,0	84,0	28,8	1 328,5

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu	22,4
Pojištění staveb	0,7 promile z reprodukční ceny	36,4
Běžná správa a údržba	(3967 m2 * 40 Kč/m2/rok)	158,7
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 20 let)	371,3
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		588,8

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2013	2014	2015	2016	2017	další
Index spotřebitelských cen	2,10%	1,90%	1,90%	1,70%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Index nájemného nebytových prostor	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor	1 328,5	1 335,1	1 341,8	1 355,2	1 375,6	1 403,1
- smlouvy s obvyklým nájemným	1 328,5	1 335,1	1 341,8	1 355,2	1 375,6	1 403,1
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 328,5	1 335,1	1 341,8	1 355,2	1 375,6	1 403,1

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Daň z nemovitostí	22,4 (2,10%)	22,9 (1,90%)	23,3 (1,90%)	23,7 (1,70%)	24,1 (2,00%)	24,6 (2,00%)
Pojištění staveb	36,4 (2,10%)	37,2 (1,90%)	37,9 (1,90%)	38,6 (1,70%)	39,2 (2,00%)	40,0 (2,00%)
Běžná správa a údržba	158,7 (0,50%)	159,5 (0,50%)	160,3 (1,00%)	161,9 (1,50%)	164,3 (2,00%)	167,6 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	371,3 (0,50%)	373,2 (0,50%)	375,0 (1,00%)	378,8 (1,50%)	384,5 (2,00%)	392,2 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	588,8	592,7	596,5	603,0	612,2	624,4

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2013	2014	2015	2016	2017	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	658,8	1 335,1	1 341,8	1 355,2	1 375,6	1 403,1
Celkové náklady (tis. Kč)	292,0	592,7	596,5	603,0	612,2	624,4
Čistý zisk (tis. Kč)	366,8	742,5	745,3	752,2	763,4	778,7

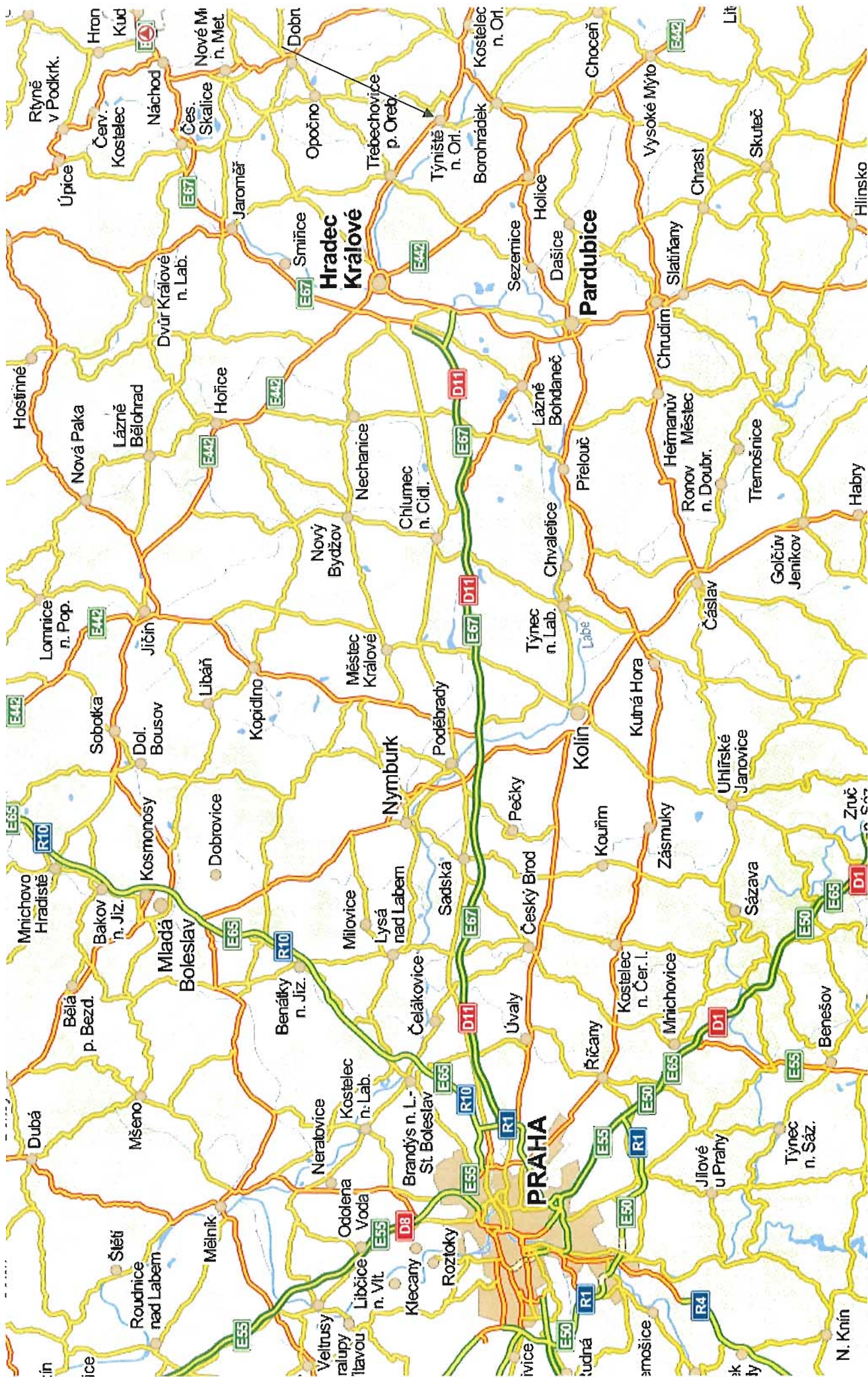
Diskontní míra

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Bezriziková sazba	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%
Riziková složka (odvozená z realizovaných yieldů)	9,07%	8,87%	8,67%	8,47%	8,27%	8,07%
Tempo růstu	0,00%	0,37%	0,39%	0,93%	1,48%	2,00%
Celková výše diskontní míry	11,00%	11,17%	10,99%	11,33%	11,68%	12,00%

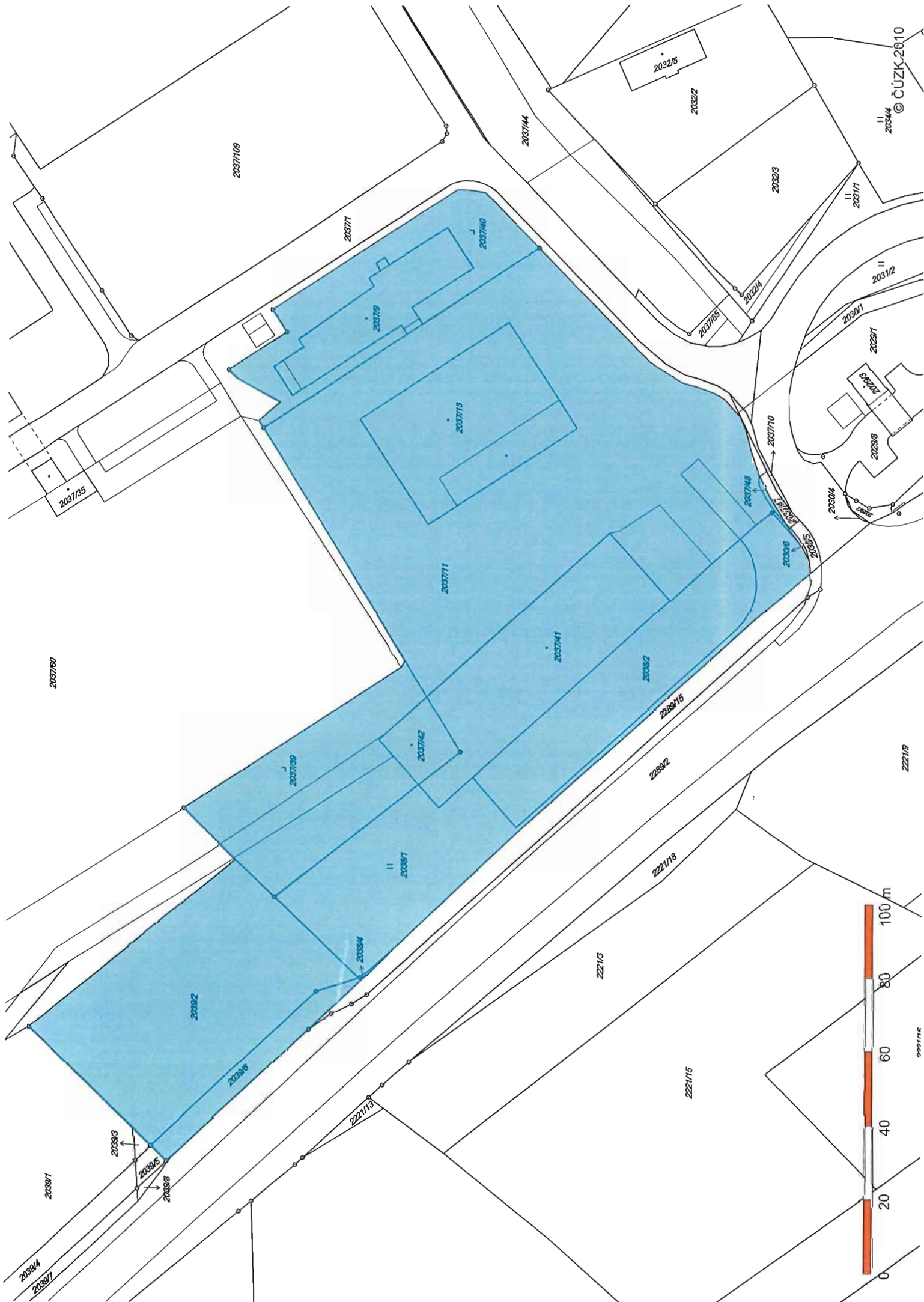
Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	348,3	634,2	573,6	520,0	472,5	430,3
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	348,3	982,5	1 556,1	2 076,1	2 548,6	2 979,0
Perpetuita k jednotlivým rokům	6 528,0	6 005,9	5 566,5	5 173,8	4 819,7	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	4 819,7					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitostí (tis.Kč)	7 368,0					

Výsledná výnosová hodnota	7 368 000 Kč
Samostatně prodejny pozemek p.č. 2039/2	641 400 Kč
Samostatně prodejny pozemky p.č. 2037/48, 2039/6 a 2038/4 (cyklostezka)	42 600 Kč
Výsledná hodnota	8 052 000 Kč









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí	45537101	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2037/9	781	zastavěná plocha a nádvoří		
2037/11	7218	ostatní plocha	jiná plocha	
2037/13	1672	zastavěná plocha a nádvoří		
2037/39	1869	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2037/40	1259	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2037/41	1833	zastavěná plocha a nádvoří		
2037/42	272	zastavěná plocha a nádvoří		
2037/48	12	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2038/1	2120	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2038/2	1707	ostatní plocha	jiná plocha	
2038/4	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2039/2	3207	orná půda		zemědělský půdní fond
2039/6	410	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Týniště nad Orlicí,

obč.vyb.

2037/13

č.p. 972

bez čp/če

výroba

2037/9

bez čp/če

výroba

2037/41

2037/42

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. II. této smlouvy a GP 1144-190/2004

Parcela: 2037/39

Parcela: 2037/1

V-3806/2004-607

Parcela: 2037/40

V-3806/2004-607

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2004.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-3806/2004-607

- o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. II. této smlouvy a GP 1144-190/2004

Parcela: 2037/40

Parcela: 2037/60

V-2583/2007-607

Parcela: 2037/39

V-2583/2007-607

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2004.

V-3806/2004-607

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní

smlouva o úvěru č.863/02/LCD ve výši CZK 12.000.000,-

kontokorentní úvěr č.864/02/LCD ve výši CZK 4.500.000,-

budoucí pohledávky do výše CZK 45.000.000,-

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Stavba: bez čp/če na parc.

V-1633/2002-607

1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 2037/9

45244782

Parcela: 2037/48

Z-3561/2007-607

Parcela: 2037/11

V-1633/2002-607

Parcela: 2037/13

V-1633/2002-607

Parcela: 2037/9

V-1633/2002-607

Parcela: 2039/2

V-1633/2002-607

Stavba: Týniště nad Orlicí,

V-1633/2002-607

č.p. 972

Parcela: 2039/6

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/4

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/2

Z-6406/2004-607

Parcela: 2038/1

Z-6406/2004-607

Parcela: 2037/41

Z-6406/2004-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2002.

V-1633/2002-607

- o Zástavní právo smluvní

bankovní záruka č. BZ/816/03/LCD z 23.6.2003 ve výši 1.500.000,-Kč,

bankovní záruka č. BZ/10/04/LCD z 4.2.2004 do výše 100.000,-EUR

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 2039/6

Z-3561/2007-607

1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: Parcela: 2038/1

Z-6406/2004-607

45244782 Parcela: 2038/4

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/2

Z-6406/2004-607

Parcela: 2037/41

Z-6406/2004-607

Stavba: Týniště nad Orlicí,

V-469/2004-607

č.p. 972

Parcela: 2039/2

V-469/2004-607

Parcela: 2037/13

V-469/2004-607

Parcela: 2037/11

V-469/2004-607

Parcela: 2037/9

V-469/2004-607

Stavba: bez čp/če na parc.

V-469/2004-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

2037/9

Parcela: 2037/48

Z-3561/2007-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2004.

V-469/2004-607

o Zástavní právo smluvní

č.ú.BZL/1761/05/LCD, výše 400.000,- EUR

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782

V-2215/2005-607

č.p. 972

Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9

V-2215/2005-607

Parcela: 2037/9

V-2215/2005-607

Parcela: 2037/11

V-2215/2005-607

Parcela: 2037/13

V-2215/2005-607

Parcela: 2039/6

Z-3561/2007-607

Parcela: 2037/41

V-2215/2005-607

Parcela: 2038/1

V-2215/2005-607

Parcela: 2038/2

V-2215/2005-607

Parcela: 2037/48

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/4

Z-3561/2007-607

Parcela: 2039/2

V-2215/2005-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2005.

V-2215/2005-607

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do 31.5.2016 do výše 25.000.000,- Kč.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782

V-1819/2006-607

č.p. 972

Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9

V-1819/2006-607

Parcela: 2037/9

V-1819/2006-607

Parcela: 2037/11

V-1819/2006-607

Parcela: 2037/13

V-1819/2006-607

Parcela: 2039/6

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/1

V-1819/2006-607

Parcela: 2038/2

V-1819/2006-607

Parcela: 2037/48

Z-3561/2007-607

Parcela: 2038/4

Z-3561/2007-607

Parcela: 2039/2

V-1819/2006-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2006.

V-1819/2006-607

o Zástavní právo smluvní

peněžitá pohledávky, které vznikly nebo vzniknou do 31.1.2014 do výše 54.500.000,- CZK

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782

Z-7830/2004-607

č.p. 972

Parcela: 2039/6

Z-3561/2007-607

Parcela: 2037/11

Z-7830/2004-607

Parcela: 2037/13

Z-7830/2004-607

Parcela: 2039/2

Z-7830/2004-607

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2037/41	Z-7830/2004-607
Parcela: 2038/2	Z-7830/2004-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	Z-7830/2004-607
Parcela: 2038/1	Z-7830/2004-607
Parcela: 2037/9	Z-7830/2004-607
Parcela: 2038/4	Z-3561/2007-607
Parcela: 2037/48	Z-3561/2007-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2004.

V-469/2004-607

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše 400.000,-EUR a 50.000.000,-Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: 2039/2	V-2215/2005-607
1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	Stavba: Týniště nad Orlicí, č.p. 972	V-2215/2005-607

Parcela: 2038/1	V-2215/2005-607
Parcela: 2038/2	V-2215/2005-607
Parcela: 2037/41	V-2215/2005-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	V-2215/2005-607
Parcela: 2037/9	V-2215/2005-607
Parcela: 2037/11	V-2215/2005-607
Parcela: 2037/13	V-2215/2005-607
Parcela: 2039/6	Z-3561/2007-607
Parcela: 2038/4	Z-3561/2007-607
Parcela: 2037/48	Z-3561/2007-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2005.

V-2215/2005-607

o Zástavní právo smluvní

č.ú. 1587/06/LCD ze dne 31.5.2006, výše 15.000.000,- Kč.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: 2038/4	Z-3561/2007-607
1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	Parcela: 2039/6	Z-3561/2007-607

Parcela: 2037/48	Z-3561/2007-607
Parcela: 2038/2	V-1819/2006-607
Parcela: 2038/1	V-1819/2006-607
Stavba: Týniště nad Orlicí, č.p. 972	V-1819/2006-607
Parcela: 2037/13	V-1819/2006-607
Parcela: 2037/11	V-1819/2006-607
Parcela: 2037/9	V-1819/2006-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	V-1819/2006-607
Parcela: 2039/2	V-1819/2006-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2006.

V-1819/2006-607

o Zástavní právo smluvní

č.ú. 1688/09/LCD z 5.8.2009, výše 20.000.000,-CZK

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Stavba: Týniště nad Orlicí,	V-3230/2009-607
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	č.p. 972	
45244782	Parcela: 2039/6	V-3230/2009-607
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-3230/2009-607
	2037/41, 2037/42	
	Parcela: 2037/11	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/13	V-3230/2009-607
	Parcela: 2039/2	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/39	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/42	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/41	V-3230/2009-607
	Parcela: 2038/1	V-3230/2009-607
	Parcela: 2038/2	V-3230/2009-607
	Parcela: 2038/4	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/48	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/9	V-3230/2009-607
	Parcela: 2037/40	V-3230/2009-607
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-3230/2009-607
	2037/9	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2009.

V-3230/2009-607

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do 30.9.2020, do výše 20.000.000,-CZK	
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Stavba: Týniště nad Orlicí,
1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	č.p. 972
45244782	Stavba: bez čp/če na parc.
	2037/41, 2037/42
	Parcela: 2037/9
	Parcela: 2037/11
	Parcela: 2037/13
	Parcela: 2037/39
	Parcela: 2037/40
	Parcela: 2037/42
	Parcela: 2037/41
	Parcela: 2038/2
	Parcela: 2039/6
	Parcela: 2038/4
	Parcela: 2037/48
	Stavba: bez čp/če na parc.
	2037/9
	Parcela: 2039/2
	Parcela: 2038/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2009.

V-3230/2009-607

o Zástavní právo smluvní

č.ú. 121/10/LCD ze dne 26.1.2010, výše 5.000.000,-Kč	
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Stavba: Týniště nad Orlicí,
1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	č.p. 972
45244782	Stavba: bez čp/če na parc.
	2037/9
	Parcela: 2037/48

V-333/2010-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2038/4	V-333/2010-607
Parcela: 2039/6	V-333/2010-607
Parcela: 2038/2	V-333/2010-607
Parcela: 2038/1	V-333/2010-607
Parcela: 2037/41	V-333/2010-607
Parcela: 2037/42	V-333/2010-607
Parcela: 2037/40	V-333/2010-607
Parcela: 2037/39	V-333/2010-607
Parcela: 2039/2	V-333/2010-607
Parcela: 2037/13	V-333/2010-607
Parcela: 2037/11	V-333/2010-607
Parcela: 2037/9	V-333/2010-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/41, 2037/42	V-333/2010-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.01.2010.

V-333/2010-607

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do 31.1.2016, výše 5.000.000,-Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Stavba: Týniště nad Orlicí,
1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: č.p. 972
45244782

V-333/2010-607

Parcela: 2037/48	V-333/2010-607
Parcela: 2039/6	V-333/2010-607
Parcela: 2038/2	V-333/2010-607
Parcela: 2038/1	V-333/2010-607
Parcela: 2037/41	V-333/2010-607
Parcela: 2037/42	V-333/2010-607
Parcela: 2037/40	V-333/2010-607
Parcela: 2037/39	V-333/2010-607
Parcela: 2039/2	V-333/2010-607
Parcela: 2037/13	V-333/2010-607
Parcela: 2037/11	V-333/2010-607
Parcela: 2037/9	V-333/2010-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/41, 2037/42	V-333/2010-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	V-333/2010-607
Parcela: 2038/4	V-333/2010-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.01.2010.

V-333/2010-607

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

výše pohledávky 1.717.533,-Kč, datum vzniku zástavního práva: 3.12.2012

Finanční úřad v Kostelci nad
Orlicí, Komenského 583, 51741
Kostelec nad Orlicí

Stavba: bez čp/če na parc. 2037/41, 2037/42	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/39	Z-11484/2012-607
Stavba: Týniště nad Orlicí, č.p. 972	Z-11484/2012-607
Parcela: 2039/2	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/48	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/40	Z-11484/2012-607

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2037/42	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/41	Z-11484/2012-607
Parcela: 2038/1	Z-11484/2012-607
Parcela: 2038/2	Z-11484/2012-607
Parcela: 2039/6	Z-11484/2012-607
Parcela: 2038/4	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/13	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/11	Z-11484/2012-607
Parcela: 2037/9	Z-11484/2012-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	Z-11484/2012-607

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Kostelci nad Orlicí -62133/2012 ze dne 30.11.2012.

Z-11484/2012-607

- o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu

výše pohledávky 1.088.819,-Kč, pro Českou republiku

Finanční úřad pro Královéhradecký
kraj, Horova 824/17, Pražské
Předměstí, 50002 Hradec Králové

Stavba: bez čp/če na parc. 2037/41, 2037/42	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/39	Z-769/2013-607
Stavba: Týniště nad Orlicí, č.p. 972	Z-769/2013-607
Parcela: 2039/2	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/48	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/40	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/42	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/41	Z-769/2013-607
Parcela: 2038/1	Z-769/2013-607
Parcela: 2038/2	Z-769/2013-607
Parcela: 2039/6	Z-769/2013-607
Parcela: 2038/4	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/13	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/11	Z-769/2013-607
Parcela: 2037/9	Z-769/2013-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	Z-769/2013-607

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Kostelci n.O. -101577/2013 /2708-25200-607064 ze dne 24.01.2013.

Z-769/2013-607

- o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu

výše pohledávky 313.889,-Kč, pro Českou republiku

Finanční úřad pro Královéhradecký
kraj, Horova 824/17, Pražské
Předměstí, 50002 Hradec Králové

Stavba: bez čp/če na parc. 2037/41, 2037/42	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/39	Z-1118/2013-607
Stavba: bez čp/če na parc. 2037/9	Z-1118/2013-607
Stavba: Týniště nad Orlicí, č.p. 972	Z-1118/2013-607
Parcela: 2039/2	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/48	Z-1118/2013-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2037/40	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/42	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/41	Z-1118/2013-607
Parcela: 2038/1	Z-1118/2013-607
Parcela: 2038/2	Z-1118/2013-607
Parcela: 2039/6	Z-1118/2013-607
Parcela: 2038/4	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/13	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/11	Z-1118/2013-607
Parcela: 2037/9	Z-1118/2013-607

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Kostelci n.O. -104794/2013 ze dne 05.02.2013.

Z-1118/2013-607

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.
1 insolvenčního zákona)

Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí,
RČ/IČO: 45537101

Z-4493/2013-602

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 45 INS-5521/2013 -A-7/celk.2 ze dne
15.03.2013.; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4493/2013-602

- o Prohlášení konkursu podle
insolvenčního zákona

Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí,
RČ/IČO: 45537101

Z-7749/2013-602

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.) KSHK 45 INS-5521/2013 -B-22/celk..3 ze dne 13.05.2013.; uloženo
na prac. Hradec Králové

Z-7749/2013-602

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2037/41 Z-131/2005-607

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 815/1993 KS Z 31.5.93

POLVZ:79/1993

Z-13100079/1993-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí RČ/IČO: 45537101

- o Kolaudační rozhodnutí 1737/1993 z 4.10.1994

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2013 09:32:52

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:53/1995

Z-13100053/1995-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí

RČ/IČO: 45537101

o Kupní smlouva V11 203/1997 z 29.1.1997, vklad z 5.2.1997

POLVZ:188/1997

Z-13100188/1997-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí

RČ/IČO: 45537101

o Smlouva kupní ze dne 27.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2001.

V-2169/2001-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí

RČ/IČO: 45537101

o Kolaudační rozhodnutí č.j.-17/2003 ze dne 04.03.2003. Právní moc ke dni 27.03.2003.

Z-6406/2004-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí

RČ/IČO: 45537101

o Smlouva kupní a rozhodnutí z 16.11.2004 ze dne 27.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.07.2004.

V-2733/2004-607

Pro: Otčenášek s.r.o., V. Opatrného 972, 51721 Týniště nad Orlicí

RČ/IČO: 45537101

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2038/1	32110	205
	32112	1915
2039/2	32112	3207

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.07.2013 09:32:55

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Prekšlová Jana

Řízení PÚ: 29614/2011

Podpis, razítko:

(Handwritten signature)



Správní poplatek uhrazen
v hotovosti
- na zvláštní účet
ve výši dne 10.7.2013







ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N42147/13 znaleckého deníku a obsahuje 41 listů.

Posudek vyhotovil:

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

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

Posudek připravili:

Ing. Marek Pohl
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 25. července 2013



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