

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43134/15**

O HODNOTĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

**POLYFUNKČNÍ BUDOVA Č.P. 720,
RYCHNOV U JABLONCE NAD NISOU, NÁM. MÍRU**



OBJEDNATEL:

JUDR. BŘETISLAV KOMAN

INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA TILIA INTERNATIONAL S.R.O.
BUBENSKÁ 328/25
170 00 PRAHA 7

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY
OBJEDNATELE V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ KSLB 82 INS
2346 / 2015 VEDENÉHO U KRAJSKÉHO SOUDU V ÚSTÍ NAD LABEM
— Pobočka v LIBerci

DATUM OCENĚNÍ:

8. ZÁŘÍ 2015

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.

ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ZÁŘÍ A ŘÍJNU 2015

VYHOTOVENÍ Č. 3

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
3 METODY	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1 Tržní hodnota	6
3.1.2 Netržní hodnoty	8
3.1.3 Vybraná hodnota	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	9
3.2.1 Nákladový přístup	9
3.2.2 Výnosový přístup	9
3.2.3 Porovnávací přístup	10
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	11
4.1 BUDOVA POLYFUNKČNÍ č.p. 720 v RYCHNOVĚ U JABLONCE NAD NISOU	11
4.2 PRÁVNÍ STAV	11
4.3 POPIS	12
4.3.1 Budova polyfunkční č.p. 720	12
4.3.2 Venkovní úpravy a inženýrské sítě	12
4.3.3 Popis ostatních pozemků	13
4.4 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU	13
4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	13
4.5.1 Metoda věcné hodnoty	13
4.5.2 Metoda výnosová	14
4.5.3 Metoda porovnávací	17
5 ZÁVĚR	18
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	18
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA	18
PŘÍLOHY	19
ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) evidovaných v majetkové podstatě pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení KSLB 82 INS 2346 / 2015 vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Rychnově u Jablonce nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 899, k.ú. a obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou:

- **pozemková parcela č. 31/3 o výměře 991 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 720,**
- **pozemková parcela č. 31/2 o výměře 580 m²,**
- **pozemková parcela č. 31/3 o výměře 991 m²**

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

Poloha a stručný popis

Oceňované nemovitosti tvoří jeden funkční celek, jsou využitelné a jako tento celek obchodovatelné.

Budova č.p. 720 s pozemky v Rychnově je umístěna v centru obce, přímo na náměstí Míru. Při příjezdu od Jablonce nad Nisou (Liberce) je objekt situován vlevo před vjezdem na náměstí. Okolní zástavba je převážně smíšená. Dopravní dostupnost vzhledem k charakteru objektu je dobrá.

Budova ke dni ocenění není využívána. Dříve sloužila jako vzorkovna a montovna kuchyní a nábytkového kování včetně zázemí – sklady, kanceláře, atd. Její využití je velice variabilní, omezené pouze regulativy územního plánu. Lze ji charakterizovat spíše jako polyfunkční budovu.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 7.4.2015, LV č. 899, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou,
- informace k regulativu územního plánu Rychnova u Jablonce n.Nisou,
- výkresová dokumentace budovy č.p. 720 včetně přístavby skladu.

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

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Evropská centrální banka www.ecb.int
- Česká národní banka www.cnb.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Patria Online a.s. www.patriaonline.cz

- www.damodaran.com
- Cenové mapy a územní plány jednotlivých obcí uveřejněné na Internetu
- www.cbre.cz
- www.colliers.com
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 8. září 2015 za účasti JUDr. Břetislava Komana (ins. správce) a Tomáše Doubravy (NAXOS).

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

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

Prohlášení

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

Věcná omezení

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

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

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

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

Časové omezení

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

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

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo 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.

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 koupi 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 koupe 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 rozumějí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

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

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 nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, 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 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 stárání 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 BUDOVA POLYFUNKČNÍ Č.P. 720 V RYCHNOVĚ U JABLONCE NAD NISOU

Předmětem ocenění jsou dále nemovitosti v Rychnově u Jablonce nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 899, k.ú. a obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou:

- pozemková parcela č. 31/3 o výměře 991 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 720,
- pozemková parcela č. 31/2 o výměře 580 m²,
- pozemková parcela č. 31/3 o výměře 991 m²

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

4.2 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti TILIA International s.r.o. se sídlem v Rychnově u Jablonce nad Nisou, nám.Míru 720, IČ 44567693.

Stavebněprávní stav

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

Oceňovaná stavba č.p. 720 není dle výpisu z katastru nemovitostí a informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Oceňovaná stavba se dle výpisu z katastru nemovitostí nenachází v památkově chráněném území města.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech několik zástavních práv a exekucí (viz LV v příloze):

- zástavní právo exekutorské ve prospěch spol. AD FIN, a.s., právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu pro Liberecký kraj, právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014 a 16.06.2014, (související zápis – závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh),
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení, s právními účinky zápisu ke dni 28.08.2014, ke dni 07.07.2014, ke dni 17.04.2014 a ke dni 15.04.2014,
- zástavní právo smluvní ve prospěch spol. Česká spořitelna, a.s. s právními účinky zápisu ke dni 04.08.2011.

Na majetek vlastníka byly nařízeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitostí.

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

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům

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

4.3 POPIS

4.3.1 BUDOVA POLYFUNKČNÍ Č.P. 720

Objekt na pozemku p.č. 31/3 není ke dni ocenění využíván. Je členitého půdorysu, hlavní část je dvoupodlažní s využívaným podkrovím. Severním směrem je provedena funkčně propojená jednopodlažní přístavba skladu.

Objekt není podsklepen. Hlavní část 1. i 2.NP tvoří hala – prodejna, vzorkovna, t.č. i sklad. Jedná se o velké prostory bez dispozice s velice variabilním využitím. Na každém z podlaží je k dispozici veškeré zázemí – sociální zařízení, menší sklady, atd.

Podkroví je rozděleno na dvě části, obě přístupné po samostatném schodišti. První část tvoří kancelářské zázemí (kanceláře, kuchyňka, umývárna, atd.). Ve druhé části je dle projektu prodejna (ve skutečnosti spíše sklad) a technické zázemí – kotelna a prostor bývalé strojovny vzduchotechniky.

Přístavba skladu je přístupná z 1.NP hlavního objektu a dále vraty přes rampu. Sklad je bez vnitřní dispozice.

Budova je charakteru polyfunkčního a je evidována jako objekt občanské vybavenosti.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná. Stropní konstrukce je železobetonová. Střecha je opatřena živичnou krytinou (tzv. bonský šindel) a modifikovaným pásem na přístavbě krytinou. Krov je dřevěný, na přístavbě jsou použity vazníky. Klempířské prvky kompletní TiZn. Schodiště je železobetonové s obložením, část schodiště do 3.NP je kovové s kombinací se dřevem. Okna i výkladce jsou plastová, střešní jsou dřevěná. Dveře jsou typové dýhové osazené do kovových zárubní. Vrata na přístavbě jsou osazena dvoje a to sekční rolovací na dálkové ovládaní. Podlahy kanceláří jsou opatřeny textilními povlaky, pouze místy je použit korek a plovoucí podlahy; v hale v 1.NP je koberec, ve 2.NP PVC. Omítky jsou vápenné štukové, v podkroví jsou použity obklady sádrokartonem. Vnější fasáda je tvořena betonovým obkladem, tj. provětrávaná fasáda se zateplením vatou. Provedeny jsou rozvody elektro, slaboproudu – telefon a PC pouze částečně. Hromosvod je osazen. Objekt je vytápěn plynem – centrální kotelna má tři kotle, i pro TUV (přes jeden kotel). V domě je instalován nákladní výtah o nosnosti do 1000 kg. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plyn.

Technický stav

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání. Ze závad lze uvést místy poškozený betonový obklad provětrávané fasády. Dle ústního sdělení je dále nefunkční rozvod vzduchotechniky, technologie strojovny již byla demontována.

Z rekonstrukcí lze uvést topení v roce 2004 (kotle, rozvody, tělesa), elektroinstalaci v 1.NP v roce 2009 a sociální zařízení (dlažby, obklady, zařizovací předměty) v 1.NP a 3.NP v roce 2001.

Stáří stavby

Dle údajů na listu vlastnictví je stáří stavby k roku 1993, přístavba skladu pak byla kolaudována v roce 1997. Tato data potvrdil i zástupce vlastníka na místním šetření. Dále bylo sděleno, že s výstavbou bylo započato okolo roku 1989, v letech 1991 až 1992 byly práce přerušeny a po koupi rozestavěného objektu v roce 1992 byl následně objekt stavebně dokončen.

4.3.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- rampy
- přípojka kanalizace
- přípojka vodovodu
- zpevněné plochy – parkoviště na jižní straně objektu a před přístavbou skladu

- venkovní schodiště

4.3.3 POPIS OSTATNÍCH POZEMKŮ

Součástí ocenění jsou i následující pozemky, na kterých se nenacházejí dle výpisu z katastru nemovitostí evidované stavby v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou a obci Rychnov u Jablonce nad Nisou:

- pozemková parcela č. 31/2 o výměře 580 m², zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 574 o výměře 405 m², zapsaná jako trvalý travní porost.

Popis

Pozemek p.č. 31/2 tvoří veřejnou zeleň, část před objektem parkoviště. Pozemek p.č. 574 je z větší části zpevněn a je využíván jako příjezd k přístavbě skladu. Pozemky se stavbou tvoří jeden funkční celek, není předpoklad samostatného využití.

Územní plán

Dle získaného regulativu k územnímu plánu jsou pozemky v plochách občanského vybavení.

4.4 TRH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE – STRUČNÝ POPIS LOKÁLNÍHO TRHU

O komerční nemovitost je v místě relativně zájem, nicméně rozsah nemovitosti převyšuje velikost a charakter obce.

Na základě údajů o nemovitosti získaných při místním šetření a zjištěných z předložených podkladů provedl odhadce analýzu oceňované nemovitosti:

Silné stránky nemovitosti (*Strengths*):

- Technický stav
- Variabilní využití
- Dostupnost Liberce a Jablonce nad Nisou
- Poloha v rámci obce

Slabé stránky nemovitosti (*Weakness*):

- Vzhledem k velikosti obce poměrně velká stavba

4.5 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.5.1 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 09/2015 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

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

Pozemky

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

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.

Ceny stavebních pozemků v Rychnově se pohybují od 300,- Kč/m² do 600,- Kč/m². Vzhledem k poloze byla výsledná hodnota pozemku stanovena na 600,- Kč/m².

Reprodukční cena staveb	32.794.000 Kč
Věcná hodnota – hodnota staveb	25.795.000 Kč
Věcná hodnota pozemků	1.185.000 Kč
Věcná hodnota celkem	26.980.000 Kč

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.5.2 METODA VÝNOSOVÁ

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

Stanovení výnosů

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

Výnosy byly stanoveny následujícím způsobem:

- V případě ploch pronajatých na základě nájemních smluv uzavřených na dobu určitou byly použity výnosy ze smluveného nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu
- V ostatních případech byla výše výnosů stanovena na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

Znalec zjistil následující výše dosažitelného nájemného v dané lokalitě:

Typ ploch	Minimální výše (Kč/m ² /rok)	Maximální výše (Kč/m ² /rok)
Kanceláře	600	1000
Obchody atraktivní	700	1200
Velkosklady	400	700
Parkovací stání	40	80

Příloha č. 2

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

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

- * daň z nemovitosti
- * pojištění staveb
- * nájemné za užívání pozemků jiného vlastníka
- * obnovovací náklady staveb

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti

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

Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,8- 1‰ z reprodukční ceny staveb. Vzhledem k charakteru objektu bylo zvoleno 0,7‰.

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 % vzhledem k dobrému stavu.

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 jejich 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 stavbu byla zvolena sazba 50,- Kč/m²/rok z důvodu charakteru budovy a možnosti kombinace využitelnosti objektu – kanceláře, prodejna, vzorkovna, dílna, atd.

Příloha č. 2

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

Stanovení diskontní míry

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

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

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

Bezriziková složka

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

Složka rizika

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

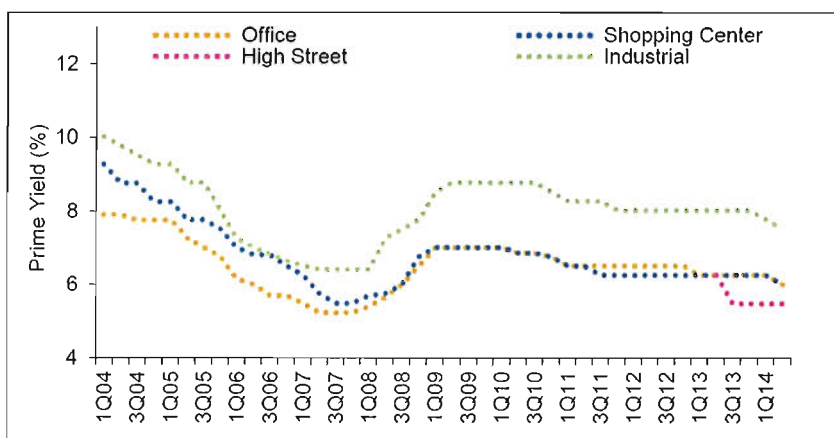
S ohledem na charakter nemovitostního trhu, kdy jsou k dispozici informace o realizovaných prodeji, jejich realizované ceně, resp. výši yieldu, kdy tento ukazatel již obsahuje očekávání investorů ohledně požadované výnosnosti nemovitostí, tj. obou základních složek diskontní míry, tedy bezrizikové i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

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

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

Yield

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech). Historický vývoj yieldů v ČR (zejména Praha a velká města) ukazuje pro minulé roky následující graf:



CZ Prime Yields Development (zdroj: CBRE)

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

Tempo růstu

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

Výnosová hodnota nemovitostí v celku B)	8.010.000 Kč
--	---------------------

Příloha č. 2

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

4.5.3 METODA POROVNÁVACÍ

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

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k budově (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.) a
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, atd.)

Porovnávací hodnota nemovitostí v celku B)	8.596.000 Kč
---	---------------------

Příloha č. 3

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

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) evidovaných v majetkové podstatě pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení KSLB 82 INS 2346 / 2015 vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

V rámci ocenění byly oceňované nemovitosti s ohledem na umístění oceněny v souladu kritérii nejvyššího a nejlepšího využití.

Hodnota výnosová	8.010.000 Kč
Hodnota porovnávací	8.596.000 Kč
Výsledná hodnota oceňovaného majetku (zaokrouhleno)	8.000.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ
8.000 TIS. Kč (SLOVY: OSM MILIONŮ KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

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

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Upozornění a rizika

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí / informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

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

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle

ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Metodické postupy

Pro stanovení výsledné hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda diskontovaného cash – flow a porovnávací metoda.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti vyjadřuje tento způsob ocenění nejlépe její skutečnou hodnotu. Výsledek výnosové a porovnávací metody byl vypočten v obdobné cenové hladině, znalec se domnívá, že výsledky jednotlivých metod tak potvrzují reálnost použitých vstupů.

U výnosové metody využil znalec simulovaného nájemného.

Nájemné za obdobné komerční prodejní prostory se v místě nepodařilo dohledat. Použito tak bylo nájemné v nedalekém Jablonci nad Nisou s tím, že bylo adekvátně sníženo. Obsazenost byla snížena u většiny prostor na 90% z důvodů možnosti neúplného využití. Výši nákladů na správu majetku a běžnou údržbu stanovil znalec na základě vlastní metodiky. Vzhledem k dobrému stavu bylo na obnovu (tvorbu rezerv) uvažována částka odpovídající výměně 15% konstrukcí každých 20 let. Tato částka byla vypočtena z tzv. reprodukční ceny. Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 09/2015 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů.

V porovnávací metodě jsou uvedeny tři vzorky komerčních objektů – dva vzorky jsou použity z nabídkových inzercí s požadovanou cenou cca 3.000 až 7.000,- Kč/m² podlahové plochy. Obdobná komerční budova byla v nedávné době prodána v přepočtu za cca 6.600,- Kč/m². Všechny tři objekty jsou v okresním Jablonci nad Nisou. Rozdíl v poloze, technickém stavu, atd. byl dále ve výpočtu zohledněn. Výsledek je tak stanoven mírně pod úroveň 5.000,- Kč/m² podlahové plochy.

Výsledek porovnávací metody tak potvrzuje reálnost hodnoty stanovené výnosovým přístupem.

Převody předmětu ocenění

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

Prodejnost

Pozitivní vliv na prodejnost oceňované budovy s pozemky má variabilní možnost jejího využití a rovněž dobrý stavebně-technický stav. Jako negativní faktor může z hlediska prodejnosti působit velikost stavby (množství ploch a jejich uplatnění) s ohledem na velikost obce.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
Příloha č. 2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
Příloha č. 3	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 6	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 7	FOTOGRAFIE
Příloha č. 8	FOTOKOPIE REGULATIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU

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
Budova občanské vybavenosti	31/3	3	677,0	1 534,4	-	4 202,0	1 993	22	100	22%	-
Přístavba skladu	31/3	1	264,0	247,7	-	1 156,3	1 997	18	100	18%	-
CELKEM	-	-	941,0	1 782,1	-	5 358,3	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient vybavení (0,8 - 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
Budova občanské vybavenosti	801.82.1	5 546	1,00	4 202	23 304 292	699 129	2 097 386	26 100 807	5 742 178	0	20 358 629
Přístavba skladu	812.7.1	4403	0,80	1 156	4 073 022	122 191	366 572	4 561 784	821 121	0	3 740 663
CELKEM	-	-	-	-	27 377 314	821 319	2 463 958	30 662 591	6 563 299	0	24 099 292

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce, kupní smlouvy
 cena minimální: 300 Kč/m²
 cena maximální: 600 Kč/m²
cena použitá ve výpočtu: 600 Kč/m²

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
31/2	ostatní plocha	580	600	348 000	
31/3	zastavěná plocha	991	600	594 600	
574	trvalý travní porost	405	600	243 000	
CELKEM		1 976	-	1 185 600	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	30 662 591	6 563 299	24 099 292
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	1 533 130	328 165	1 204 965
Pozemky	-	-	1 185 600
CELKEM	32 195 000	6 891 000	26 489 000

PŘEHLED UŽITÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	hala 1.NP m ²	hala 2.NP m ²	kanceláře m ²	zázemí (WC, šatna, úklid) m ²	sklady m ²	ostatní plochy (komunikace, kotelna, atd.) m ²	velkosklady m ²	venkovní plochy m ²	Rampa, terasy m ²	byty "regul.nájemné" m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Budova občanské vybavenosti Přístavba skladu	472	444	75	70	316	100	238		58	10		1 534
Venkovní plochy								295				248
Celkem	472	444	75	70	316	100	238	295	68	0	0	1 782

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	hala 1.NP m ²	hala 2.NP m ²	kanceláře m ²	zázemí (WC, šatna, úklid) m ²	sklady m ²	ostatní plochy (komunikace, kotelna, atd.) m ²	velkosklady m ²	venkovní plochy m ²	Rampa, terasy m ²	byty "regul.nájemné" m ²	ostatní plochy m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	472	444	75	70	316	100	238	295	68			1782
Průměrná roční obsazenost	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	70%	70%			
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	1 000	800	800	100	400	200	400	50	70			
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	424,4	319,4	54,0	6,3	113,8	18,0	85,7	10,3	3,3	0,0	0,0	1 035,3
- 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	424,4	319,4	54,0	6,3	113,8	18,0	85,7	10,3	3,3	0,0	0,0	1 035,3

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad	10,0
Pojištění staveb	0,7 promile z reprodukční ceny	22,5
Běžná správa a údržba	(1782,1475 m2 * 50 Kč/m2/rok)	89,1
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 20 let)	230,0
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		351,6

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

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

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor - smlouvy s obvyklým nájemným	1 032,0 1 032,0 (0,50%)	1 037,1 1 037,1 (0,50%)	1 042,3 1 042,3 (1,00%)	1 052,7 1 052,7 (1,50%)	1 068,5 1 068,5 (1,50%)	1 084,6 1 084,6 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 032,0	1 037,1	1 042,3	1 052,7	1 068,5	1 084,6

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Daň z nemovitosti	10,0 (0,30%)	10,0 (1,50%)	10,2 (1,70%)	10,4 (1,90%)	10,6 (2,00%)	10,8 (2,00%)
Pojištění staveb	22,5 (0,30%)	22,6 (1,50%)	22,9 (1,70%)	23,3 (1,90%)	23,8 (2,00%)	24,3 (2,00%)
Běžná správa a údržba	89,1 (0,50%)	89,6 (0,50%)	90,0 (1,00%)	90,9 (1,50%)	92,3 (2,00%)	94,1 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	230,0 (0,50%)	231,1 (0,50%)	232,3 (1,00%)	234,6 (1,50%)	238,1 (2,00%)	242,9 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	351,6	353,3	355,4	359,2	364,7	372,0

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2015	2016	2017	2018	2019	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	325,1 (0,50%)	1 037,1 (0,50%)	1 042,3 (1,00%)	1 052,7 (1,50%)	1 068,5 (1,50%)	1 084,6 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	110,8 (0,48%)	353,3 (0,59%)	355,4 (1,07%)	359,2 (1,54%)	364,7 (2,00%)	372,0 (2,00%)
Čistý zisk (tis. Kč)	214,4	683,8	686,9	693,6	703,8	712,6

Diskontní míra

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Bezriziková sazba	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%
Riziková složka (odvozená z realizovaných yieldů)	5,62%	5,52%	5,42%	5,32%	5,22%	5,12%
Tempo růstu	0,40%	0,51%	0,45%	0,97%	1,48%	1,24%
Celková výše diskontní míry	9,40%	9,41%	9,25%	9,67%	10,08%	9,74%

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2015	2016	2017	2018	2019	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	208,4	607,6	558,6	514,3	474,1	437,4
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	208,4	815,9	1 374,6	1 888,9	2 363,0	2 800,4
Perpetuita k horizontu hodnocení	5 647,3					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitostí (tis.Kč)	8 010,0					

Výsledná výnosová hodnota

8 010 000 Kč

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Občanská vybavenost	Výrobní budova	Administrativní budova	Provozní areál
Rychnov u Jablonce nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou, Mšeno	Jablonec nad Nisou, Proseč
zdroj informací:	Internet, realitní inzerce	kupní smlouva	internet, realitní inzerce
			
	Nabízíme ke koupi objekt bývalé sklárny s unikátní, velkou hutní pecí a s dalším vybavením potřebným ke zpracování skla. Původní hutní hala, zrekonstruovaná administrativní budova a nový přístavek. Lze využít jako sídlo firmy, k výrobě, sklady, dílny, kanceláře apod.	Jedná se o vnitřní budovu na okraji areálu Jablonexu na úrovni uliční cary. 1.PP - sklad, výpočetní středisko 1.NP - vstupní chodba, společné W, kanceláře prázdné 2.NP - kanceláře pronajaté po rekonstrukci 3.NP - kancelář prázdná (dle ústních info dříve kadernictví)+terasa	Prodej komerčního prostoru v ul. Prosečská v Proseči nad Nisou. Objekt se skládá ze 2 dílen o CP 150 m ² , garáže o ploše 47 m ² a admin. objektu o 3NP a podlahové ploše 440 m ² , kde se nachází kanceláře, sklad. prostory a 4 byt. jednotky - 2x 1+kk a 2x 2+kk např. pro ubytování zaměstnanců. Vhodné např. jako výrobní objekt, obchodní prostory nebo autoservis. Výhodná poloha u hl. silnice.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Výměra pozemku (m ²)	1 976	3 560	522	1 845
Užitná plocha (m ²)	1 782	2 000	644	637
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	6 500 000	4 270 000	4 450 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	3 250	6 630	6 986
Koeficient prodejnosti	-	0,90	1,00	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	2 925	6 630	5 938

Porovnání

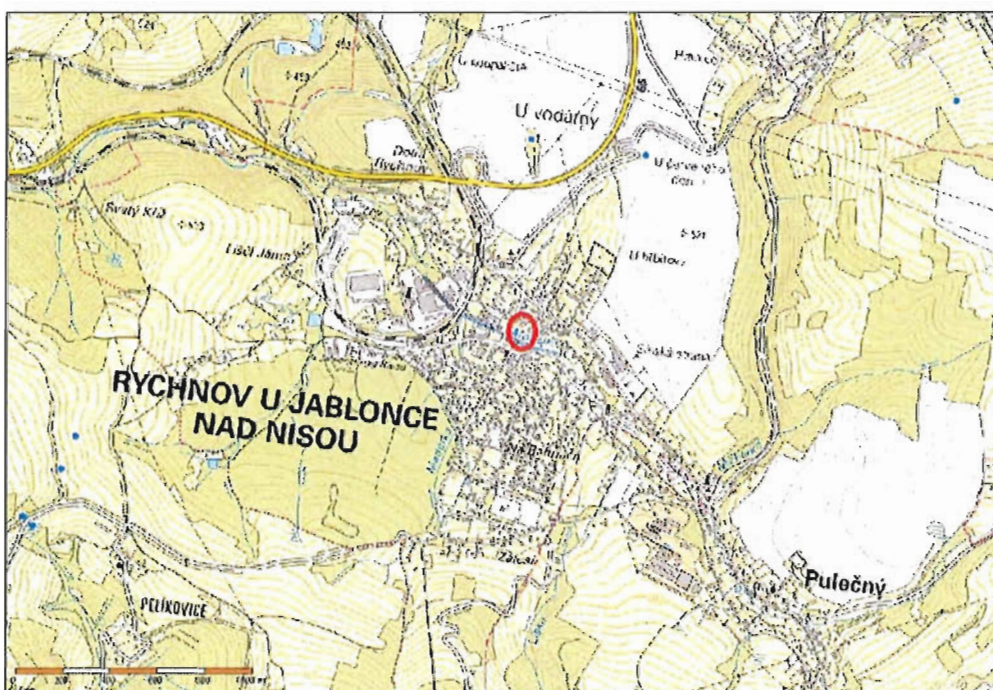
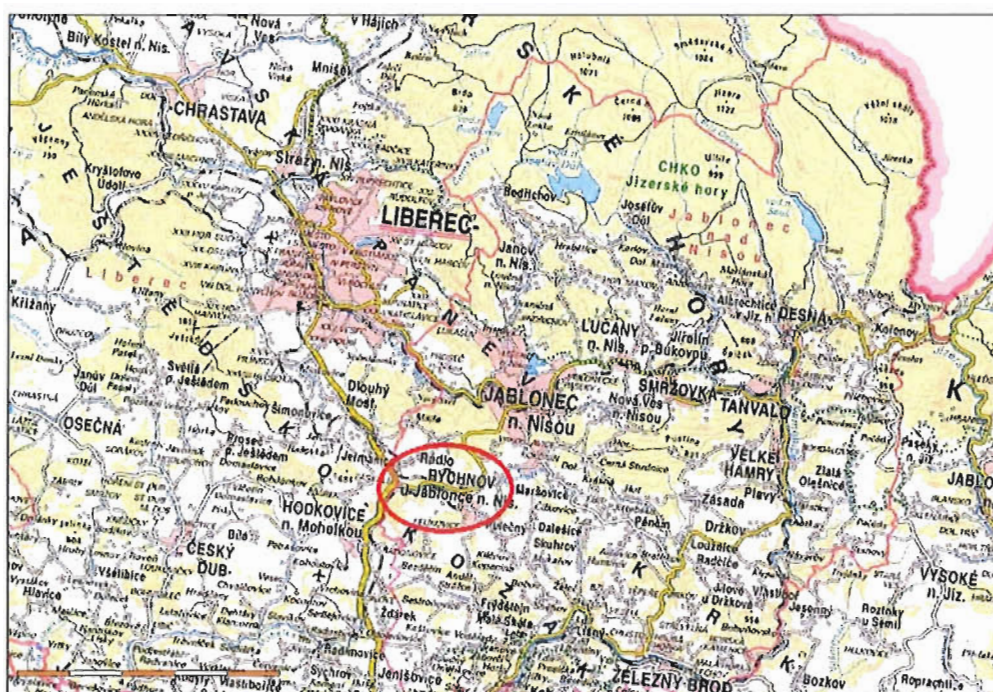
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Poloha		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,80	0,80	0,80
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		horší	obdobný	horší
Koeficient technického stavu	-	1,30	1,00	1,15
Vybavenost budov		horší	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,10	1,00	1,00
Funkční využitelnost		menší	obdobná	větší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,10	1,00	0,95
Velikost pozemku		větší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,98	1,05	1,02

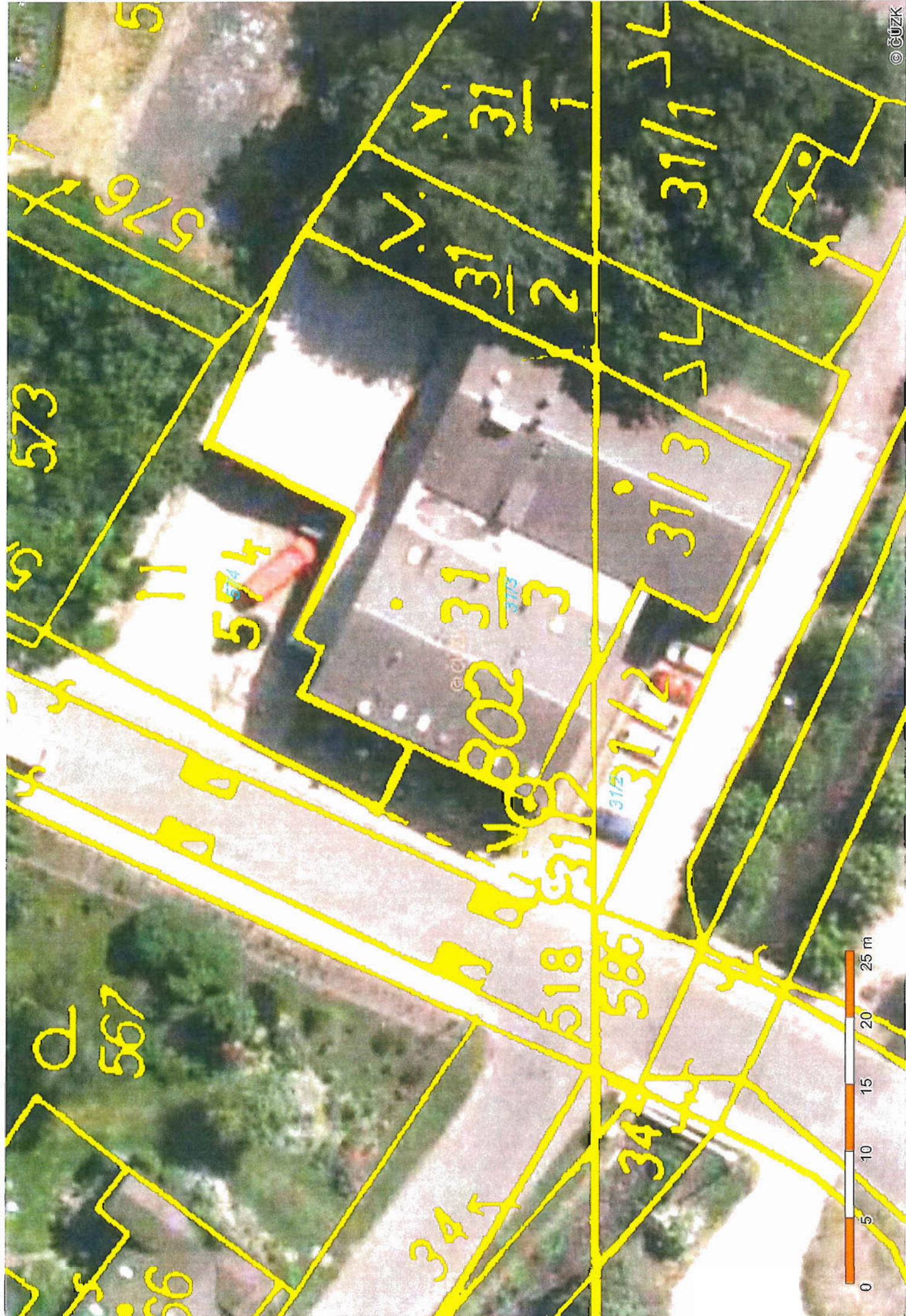
Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		3 250	6 630	6 986
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		3 607	5 570	5 294
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	4 823			
Užitná plocha (m ²)	1 782			
Porovnávací hodnota (Kč)	8 596 110			
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	8 596 000			

Výsledná porovnávací hodnota

8 596 000 Kč





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Vyholoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 82 INS 2346/2015 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	44567693	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
31/2	580	ostatní plocha	zeleň	
31/3	991	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.p. 720, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 31/3				
574	405	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 28.333,- Kč s příslušenstvím

AD FIN, a.s., Jungmannova 319,	Parcela: 31/2	V-1075/2015-504
Valdické Předměstí, 50601 Jičín,	Parcela: 31/3	V-1075/2015-504
RČ/IČO: 25255975	Parcela: 574	V-1075/2015-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-24269/2014 -15 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-1075/2015-504

Pořadí k 13.02.2015 18:41

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 525.421,-- včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-5665/2014-504
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: 31/3	V-5665/2014-504
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,	Parcela: 574	V-5665/2014-504
46697 Jablonec nad Nisou		

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45004-17465/2014 /220/MH ze dne 25.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014.

V-5665/2014-504

Pořadí k 28.08.2014 08:10

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky v celkové výši Kč 292.493,--

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-5625/2014-504
------------------------------------	---------------	-----------------

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

001, vykonává: Finanční úřad pro
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec

Parcela: 31/3
Parcela: 574

V-5625/2014-504
V-5625/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚZP v Jablonci nad Nisou -1076563/2014 /2604-25200-507096 ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-5625/2014-504

Pořadí k 26.08.2014 15:03

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-5110/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚZP v Jablonci nad Nisou -1076563/2014 /2604-25200-507096 ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-5625/2014-504

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-5110/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚZP v Jablonci nad Nisou -1076563/2014 /2604-25200-507096 ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-5625/2014-504

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 576.955,- Kč, včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,
46697 Jablonec nad Nisou

Parcela: 31/2
Parcela: 31/3
Parcela: 574

V-4292/2014-504
V-4292/2014-504
V-4292/2014-504

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-13457/2014 /220/AK ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2014. Zápis proveden dne 29.07.2014.

V-4292/2014-504

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-13457/2014 /220/AK ze dne 02.07.2014. Právní moc ke dni 29.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2014. Zápis proveden dne 04.08.2014.

Z-4303/2014-504

Pořadí k 07.07.2014 07:50

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

k zajištění daňové pohledávky ve výši Kč 4.401.642,95 s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-3747/2014-504
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 31/3	V-3747/2014-504
Liberecký kraj, 1. máje 97/25,	Parcela: 574	V-3747/2014-504
Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj Úzp Jablonec nad Nisou -931136/2014 /2604-252-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-3747/2014-504

Pořadí k 16.06.2014 15:42

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-3887/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj Úzp Jablonec nad Nisou -931136/2014 /2604-252-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-3747/2014-504

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-3887/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj Úzp Jablonec nad Nisou -931136/2014 /2604-252-507096 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-3747/2014-504

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 345.746,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-2276/2014-504
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: 31/3	V-2276/2014-504
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,	Parcela: 574	V-2276/2014-504
46697 Jablonec nad Nisou		

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07808/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

V-2276/2014-504

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07808/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní moc ke dni 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

Z-2643/2014-504

Pořadí k 15.04.2014 07:52

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 989.558,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-2275/2014-504
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: 31/3	V-2275/2014-504
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,	Parcela: 574	V-2275/2014-504
46697 Jablonec nad Nisou		

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07799/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

V-2275/2014-504

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07799/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní moc ke dni 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

Z-2644/2014-504

Pořadí k 15.04.2014 07:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 884.317,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-2274/2014-504
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: 31/3	V-2274/2014-504
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,	Parcela: 574	V-2274/2014-504
46697 Jablonec nad Nisou		

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07787/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

V-2274/2014-504

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07787/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní moc ke dni 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

Z-2645/2014-504

Pořadí k 15.04.2014 07:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 4.337.190,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 31/2	V-2273/2014-504
001, vykonává: Okresní správa	Parcela: 31/3	V-2273/2014-504
sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou, U Zeleného stromu 838/3,	Parcela: 574	V-2273/2014-504
46697 Jablonec nad Nisou		

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07784/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

V-2273/2014-504

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad Nisou 45004-07784/2014 /220/ZM ze dne 10.04.2014. Právní moc ke dni 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.
Z-2646/2014-504

Pořadí k 15.04.2014 07:52

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 704/01/LCD do celkové výše CZK 6.000.000,-- s příslušenstvím

- veškerých budoucích pohledávek do celkové výše CZK 12.000.000,--, které vzniknou do 31.12.2021

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: 31/2	V-2639/2011-504
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,	Parcela: 31/3	V-2639/2011-504
RČ/IČO: 45244782	Parcela: 574	V-2639/2011-504

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN1/704/01/LCD ze dne 28.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2011.

V-2639/2011-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693
Z-7448/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1153/14-7 k 21 EXE-1033/2015 13 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 09.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-7448/2015-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693
Z-1210/2015-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-24269/2014 -18 k 21 EXE 1222/2015-15 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1210/2015-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 31/2	V-1075/2015-504
Parcela: 31/3	V-1075/2015-504
Parcela: 574	V-1075/2015-504

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-24269/2014 -15 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-1075/2015-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-7446/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 1153/14-7 k 21 EXE-1033/2015 -13 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 11.02.2015; uloženo na prac. Praha

Z-7446/2015-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Štrinc, Podhorská 28, 466 01 Jablonec nad Nisou

TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou, RČ/IČO: 44567693

Z-985/2015-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 90 EX-3/2015 -5 k 21 EXE 1141/2015-18 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-985/2015-504

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1820/1992 kupní ze dne 24.11.1992, reg.dne.1.12.1992.

POLVZ:28/1993

Z-5800028/1993-504

Pro: TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou

RČ/IČO: 44567693

o Kolaudační rozhodnutí 5/1993 ze dne 19.2.1993 na stavbu obchodního domu.

POLVZ:76/1993

Z-5800076/1993-504

Pro: TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou

RČ/IČO: 44567693

o Kolaudační rozhodnutí 1179/1997 ze dne 24.2.1998 na přístavbu skladu.

POLVZ:228/1998

Z-5800228/1998-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2015 16:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: TILIA International s.r.o., nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou

RČ/IČO: 44567693

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
574	77101	405

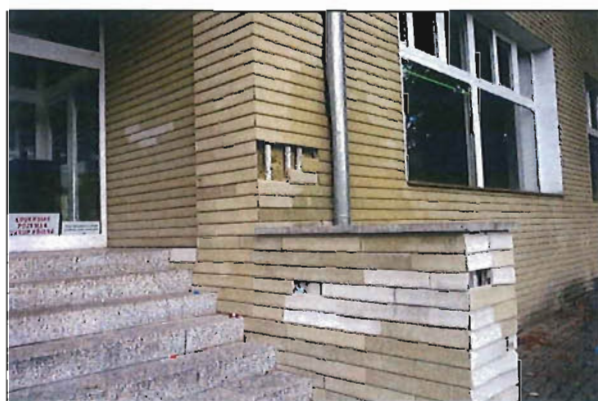
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2015 16:45:08



- ochrana obyvatelstva dle podmínek plánu ukrytí, příp. jiným dokumentem

GF 20.4 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení

- * Hlavní využití - komerční zařízení se specifickým charakterem druhů vybavení
- * Přípustné využití - samostatné vymezení ploch zejména pro obchod, ubytování, stravování, služby, možnost nezávadné drobné výroby
 - související technické vybavení
 - místní komunikace, chodníky, zajištění prostor pro příjezd vozidel a zásobování
- * Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- * Podmíněné využití - trvalé bydlení správce nebo majitele
 - drobná výroba a služby
- * Podmínky prostorového uspořádání
 - koeficient míry využití pozemku KZP = 0,35

GF 10 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ sport a rekreace

- * Hlavní využití - tělovýchovná a sportovní zařízení
- * Přípustné využití - otevřená sportoviště, hřiště, lyžařský areál, rozhledna
 - objekty sociálního vybavení
 - nezbytné technické vybavení, parkoviště
 - odstavování vozidel na přístupovém místě, doplňující zeleň
- * Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- * Podmíněné využití - napojení ploch na pozemní komunikace a sítě technické infrastruktury

GF 19 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitov

- * Hlavní využití - plochy a účelové stavby pro pohřbívání
- * Přípustné využití - skupiny hrobů a urnový háj
 - stavby pro pohřbívání a související stavby
 - stavby související technické a dopravní infrastruktury, komunikace, chodníky
 - odstavování vozidel na přístupovém místě
- * Nepřípustné využití - objekty a činnosti sloužící jinému využití s důsledky narušování hlavní funkce
- * Podmíněné využití - drobné služby slučitelné s funkcí hlavního využití

GF 21.4 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parkoviště

- * Hlavní využití - prostory veřejně přístupných pozemků sloužících k obecnému užívání
- * Přípustné využití - náměstí, ulice, chodníky, zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
 - související pozemky dopravní a technické infrastruktury
 - parkoviště osobních vozů
- * Nepřípustné využití - jiná než hlavní a přípustná využití

GF 06 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

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 N43134/15 znaleckého deníku a obsahuje 37 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. Petr Parma
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 15. října 2015



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

